

Gemeinde Jenaz



Kommunales räumliches Leitbild



Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Jenaz

Kontaktperson

Werner Bär, Gemeindepräsident

Bearbeitung

Stauffer & Studach Raumentwicklung
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Erstellung

2018–2021

Bearbeitungsstand

November 2021

Bildnachweise / Datenquellen

Siehe Dokumentende

Inhalt

Einleitung.....	2
Analyse	
Porträt	3
Demografie	4
Wirtschaft und Mobilität.....	5
Siedlung, soziale Infrastruktur und Versorgung.....	6
Bauzonenreserven und Bedarf (BZK)	7
Bauzonenbedarf.....	8
Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung.....	10
Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung.....	11
Grossräumliche Strukturen	12
Räumliche Analyse	13
Stärken-, Schwächen-, Chancen- und Risiken-Analyse.....	15
Konzept: Ziele, Strategien und Massnahmen	
Strategien – Historische Dorfkerne.....	17
Strategien – Grünräume und Siedlungsränder	18
Strategien – Siedlungsentwicklung Wohnen	19
Strategien – Arbeitsgebiete.....	21
Strategien – Öffentlicher Raum und öffentliche Nutzungen	22
Strategien – Verkehr	23
Umsetzung – Übersicht Schlüsselthemen und -gebiete.....	25
Umsetzung – Mobilisierung Wohnbauland	27
Umsetzung – Erweiterung Siedlungsgebiet	28

Einleitung

Anlass

Mit der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) haben sich die raumplanerischen Rahmenbedingungen für die Gemeinden verändert. Das revidierte Bundesgesetz verlangt eine Abkehr von der bisherigen Entwicklung der Siedlungen «in die Fläche» hin zu einer Siedlungsentwicklung nach innen.

Zur Umsetzung der Vorgaben des RPG verlangt der revidierte kantonale Richtplan (KRIP-S) von den Gemeinden die Ausarbeitung eines kommunalen räumlichen Leitbilds (KRL).

Ziele Leitbild

Die Gemeinde Jenaz bestimmt mit diesem räumlichen Leitbild die strategische Ausrichtung ihrer Siedlungsentwicklung mit einem Planungshorizont von 20 – 25 Jahren und legt die damit verbundenen zentralen Handlungsfelder fest.

Das Leitbild dient der Gemeinde dabei als Orientierungsrahmen für raumbezogene Entscheidungen sowie als konzeptionelle Grundlage für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Das Leitbild ermöglicht der Gemeinde Jenaz insbesondere, ihren Handlungsspielraum im Lichte der kantonalen und regionalen Rahmenbedingungen auszuloten und ihre Ziele und Vorstellungen der angestrebten langfristigen räumlichen Entwicklung aufzuzeigen.

Erarbeitung

Die Erarbeitung des Leitbildes erfolgte durch eine eingesetzte Strategiegruppe mit Vertretern aus der Gemeindeverwaltung und den Gemeindebehörden.

Eng in den Erarbeitungsprozess eingebunden war zudem eine Begleitgruppe mit Vertretern aus verschiedenen Interessengruppen (Gewerbe, Schule, Landwirtschaft, Vereine etc.).

Der Gemeindevorstand hat das vorliegende KRL am 25. August 2020 im Entwurf verabschiedet. Im Anschluss wurde das KRL dem Kanton zur Stellungnahme unterbreitet. Zusammenfassend wurde festgehalten, dass das KRL positiv zur Kenntnis genommen wird. Die vorgesehene Siedlungserweiterung, der Bedarf und die Reserven der Arbeitsgebiete und die Thematik Frei- und Grünräume seien noch zu vertiefen. Dies ist, sofern zweckmässig, erfolgt.

Der Einbezug der Gemeindebevölkerung erfolgt über eine Orientierungsveranstaltung am 17. August 2021 und eine Mitwirkungsaufgabe (13. August bis 11. September 2021) zum KRL.

Es gingen vier Stellungnahmen ein, welche durch den Vorstand behandelt und schriftlich beantwortet wurden. Am KRL erfolgten keine Anpassungen, jedoch werden die Eingaben gegebenenfalls stufengerecht in der nachfolgenden Ortsplanung aufgenommen.

Die Beschlussfassung erfolgte durch den Gemeindevorstand anlässlich der Vorstandssitzung vom 18. Oktober 2021.

Zusammenspiel KRL mit anderen Planungsinstrumenten / Grundlagen

Das KRL bildet auf kommunaler Ebene die konzeptionelle Grundlage für die Erarbeitung der grundeigentümerverbindlichen Instrumente und für Entscheide im Bereich der räumlichen Entwicklung der Gemeinde. Das KRL wird auf das regionale Raumkonzept Prättigau/Davos abgestimmt und beachtet das kantonale Raumkonzept und den kantonalen Richtplan Siedlung.

Im kantonalen Raumkonzept (2014) wird Jenaz dem ländlichen Raum zugewiesen, welcher als identitätsstiftender Lebens-, Tourismus- und Erholungsraum funktionsfähig weiterentwickelt werden soll. Die Siedlung und die Kulturlandschaft sind als Einheit weiterzuentwickeln.

Jenaz ist gemäss regionalem Raumkonzept Prättigau/Davos Bestandteil des funktionalen Raums «Wohnstandorte für Arbeitspendler (Einzugsgebiet dynamischer Wirtschaftsraum Alpenrheintal)» sowie als «Standort für wertschöpfungsintensive Betriebe» bezeichnet. Weiter soll der sanfte Tourismus gefördert werden.

Porträt

Jenaz – früher und heute

Die romanische Siedlung *Junazis* (romanisch: *Gianatsch*) wie auch die St. Peters Kirche wurde im Jahre 1280 erstmals urkundlich erwähnt. Die Germanisierung erfolgte im 14. Jahrhundert durch den Zuzug von Walser ins Mittelprättigau.

Neben der Viehzucht mit zahlreichen Alpen wurde vorwiegend Korn- und Obstbau betrieben. Von 1733 bis 1834 war das Bad Jenaz im Val Davos mit einer Kapazität von bis zu 130 Gästen in Betrieb.

Als vermutlich einziges Dorf im Prättigau wurde Jenaz vom Prättigauerkrieg und Dorfbränden verschont. Daher reichen die ältesten Siedlungsteile im Oberdorf und Rüti (oberhalb des früher oft überschwemmten Talbodens), entlang der alten Talwege, bis ins 16. Jahrhundert zurück. Das Oberdorf ist heute nach wie vor in einem ursprünglichen Zustand, mit Gasenräumen, die durch Bauten, Zäune und Gärten gefasst sind.

Nach Flusskorrekturen und dem Bau der Talstrasse im 19. Jahrhundert wurde der Talgrund bebaut. Neben Wohnbauten entstanden vorwiegend Gebäude im Zusammenhang mit dem Verkehr. Von 1947 bis 2002 sorgte das Spanplattenwerk Fideris für zahlreiche Arbeitsplätze. 1977 wurde die Umfahrungsstrasse eröffnet und heute pendeln zahlreiche Einwohner in andere Gemeinden zur Arbeit.

Räumliche Ausgangslage

Jenaz gliedert sich in das alte Terrassendorf, Rüti, das Strassendorf im Talboden und Pragg am Furnerbach mit dem Gebiet Aeramunt.

Das Erscheinungsbild des Dorfes ist bis heute durch die Steilbölder und Terrassenbebauung geprägt. Jenaz erfüllt als Schul- und Altersheimstandort zentrale Funktionen für das Prättigau. Die Gemeinde verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur und Ausstattung.

Verkehrstechnisch ist Jenaz mit der Nationalstrasse N28 sowohl in Richtung Westen (Landquart, Chur, Sargans), wie auch Osten (Klosters, Davos) gut erschlossen. Auch mit dem öffentlichen Verkehr (Bahn und Bus) ist Jenaz gut erreichbar. Die Gemeinde ist funktional eng mit dem Vorderprättigau und der Agglomeration Chur verbunden.

Positionierung

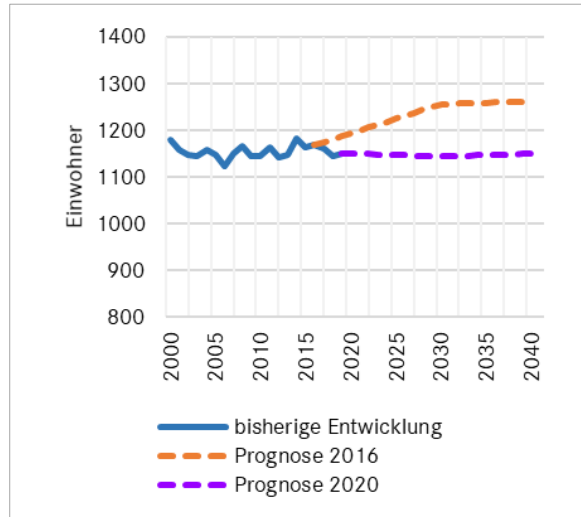
Durch die gute Ausstattung und Erschliessung ist Jenaz als Wohnort für auswärts tätige sehr attraktiv und es besteht eine konstante Nachfrage nach Wohnraum. Dieser konstanten Nachfrage kann jedoch nicht entsprochen werden, da keine verfügbaren Bauflächen vorhanden sind.

Ziel ist eine altersdurchmischte Bevölkerung mit einem leichten jährlichen Wachstum von rund 0.3% auf mittelfristig 1300 Einwohner.



Demografie

Bevölkerungsentwicklung



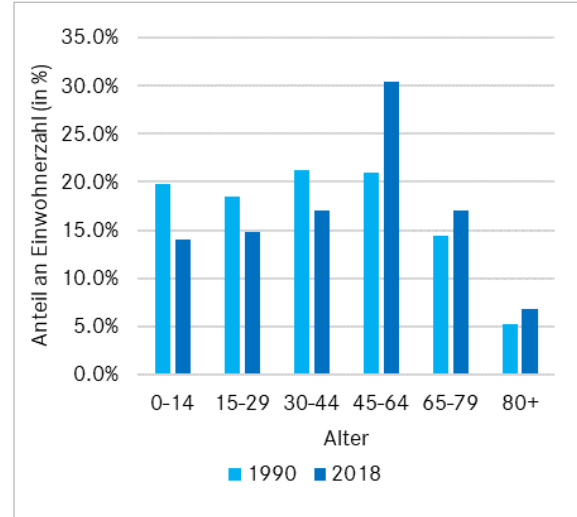
Entwicklung und aktuelle Situation

- Rückgang von 1243 Einwohnern (EW) (1996) auf 1151 EW (2019).
- Seit 1996 rückläufige Einwohnerzahl mit Stabilisierung 2006, anschliessend leichtzunehmend bis stagnierend.

Ausblick

- Die kantonale Prognose 2016 postulierte einen Anstieg der Einwohnerzahl auf 1256 EW (2030) bzw. 1262 EW (2040). Gemäss neuer Prognose (2020) ist mit einem leichten Rückgang auf 1144 EW (2030) bzw. 1150 EW (2040) zu rechnen.

Altersstruktur



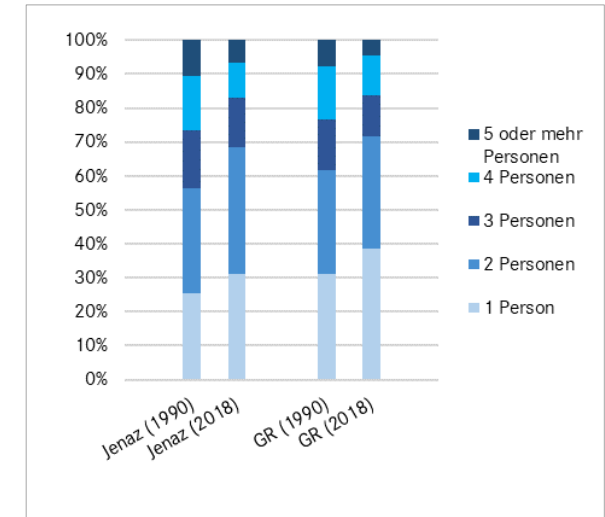
Entwicklung und aktuelle Situation

- Anstieg des Durchschnittsalters in Jenaz von 40 auf 44 Jahre, was dem allgemeinen Trend entspricht.
- Markante Zunahme der Altersgruppe der 45- bis 64-Jährigen auf 30% der Bevölkerung (GR: 29%).
- Abnahme bei den jüngeren Altersgruppen der bis 44-Jährigen.

Ausblick

- Künftig starke Zunahme beim Anteil der über 65-Jährigen, verbunden mit einer verstärkten Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen und Pflegeleistungen.

Haushaltgrösse



Entwicklung und aktuelle Situation

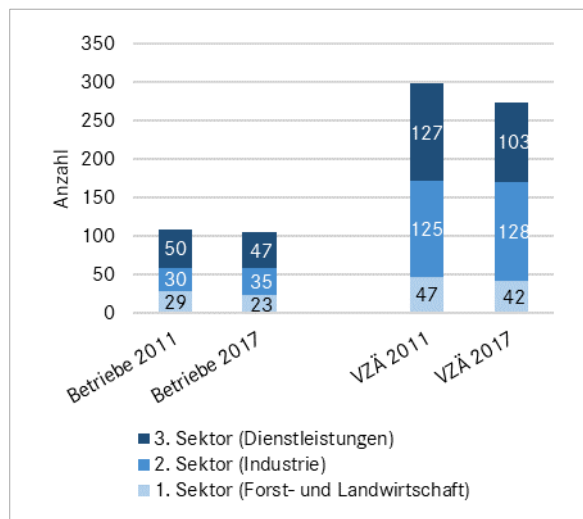
- Abnahme der durchschnittlichen Haushaltgrösse in Jenaz von 2.6 auf 2.4 Personen (GR: von 2.4 auf 2.2 Personen).
- Haushalte in Jenaz am häufigsten von 2 Personen bewohnt (36% der Haushalte; GR: 32%).
- Fast zwei Drittel der Haushalte (64%) von 1 oder 2 Personen bewohnt (GR: 68%).

Ausblick

- Zunehmende Alterung bringt u.U. wachsenden Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten, jedoch abhängig von verschiedenen Faktoren (u.a. Bevölkerungsentwicklung, Altersstruktur, Wohnangebot).

Wirtschaft und Mobilität

Betriebe / Vollzeitäquivalente



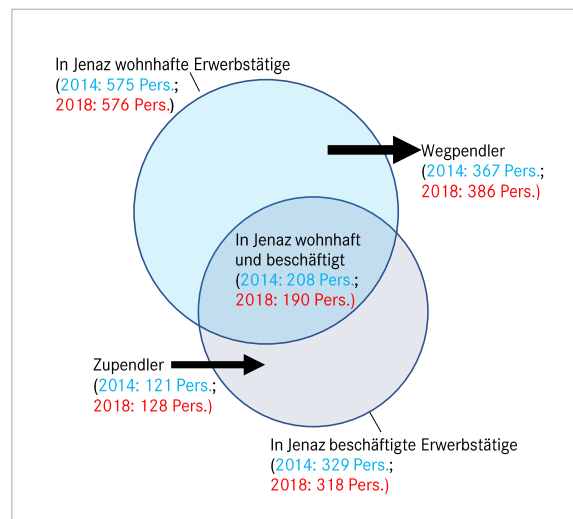
Entwicklung und aktuelle Situation

- Minimer Rückgang von 109 auf 105 Betriebe. Kleine durchschnittliche Betriebsgrösse (2017) von 2.6 Vollzeitäquivalenten (GR: 4.7 Vollzeitäquivalente, VZÄ).
- Rückgang der Beschäftigung von 299 auf 273 VZÄ.
- Jenaz mit stark ausgeprägtem 2. Sektor, der 47% der VZÄ zählt (GR: 24%).
- Überdurchschnittlich bedeutsamer 1. Sektor mit 13% der VZÄ (GR: 4.6%).

Ausblick

- Von verschiedenen Faktoren abhängig (u.a. allgemeiner Wirtschaftsentwicklung).
- Kleinere Betriebe bilden das Rückgrat.

Pendlerverhalten



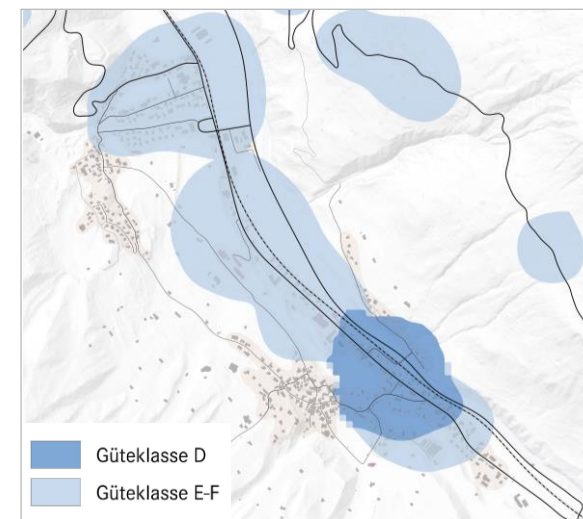
Entwicklung und aktuelle Situation

- Zwischen 2014 und 2018 Zunahme bei Wegpendlern (+ 19 Pers.) sowie bei Zupendler (+ 7 Pers.).
- Wegpendlerströme gehen v.a. Richtung Prättigau/Davos (40%) und Landquart/Chur (36%), die übrigen Pendler (24%) arbeiten v.a. in den übrigen Bündner Gemeinden.
- Zupendler stammen v.a. aus Prättigau/Davos (82%) und dem übrigen Kanton GR (13%) sowie aus dem Kanton SG (5%).

Ausblick

- Voraussichtlich weiter zunehmende Arbeitsmobilität.

Verkehr



Öffentlicher Verkehr (ÖV)

- Bahn: Stundentakt in Jenaz: Landquart / Klosters-Scuol-Tarasp. Randstunden in Furna-Station: Davos Platz / Landquart.
- Bus: Verbindungen nach Schiers, Küblis, Fideris und Furna. Basis- bis durchschnittliche Erschliessung gewährleistet.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

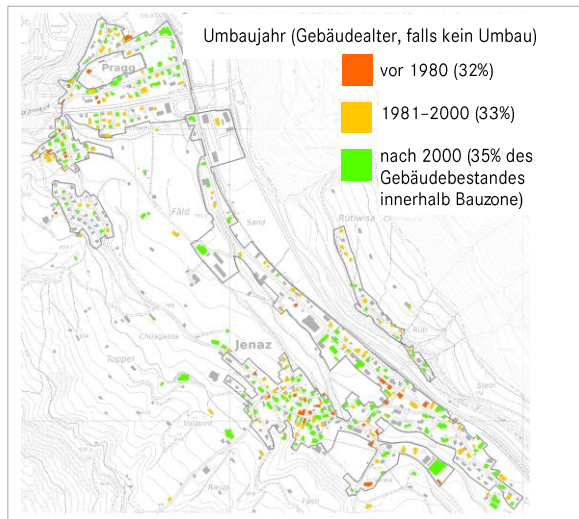
- Gute MIV-Erschliessung mit zwei Anschlüssen an die N28. Teilweise Emissionen bei Verkehrsüberlastung (Umfahrung N28 via Kantonsstrasse durch das Dorf).

Fuss- und Veloverkehr

- Kurze Verbindungen in den Ortsteilen, da zwischen Fuss- / Velowege.

Siedlung, soziale Infrastruktur und Versorgung

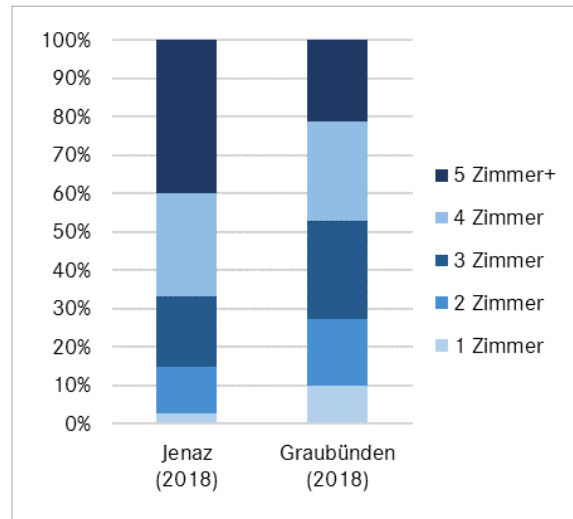
Sanierungsbedarf Gebäudebestand



Erneuerungs-/Sanierungsbedarf des Gebäudebestandes (2018)

- Je ein Drittel des Gebäudebestandes innerhalb der Bauzone wurde vor 1980, zwischen 1981 und 2000, respektive nach 2001 erbaut bzw. umgebaut.
- Abgesehen von einigen Ansammlungen ähnlich alter Gebäude (z.B. Aeramunt oder Gärbi) durchmischter Gebäudebestand über das Dorf; auch im historischen Ortskern wurde in letzter Zeit saniert.
- Ein gewisser Bedarf nach Siedlungserneuerung besteht somit im ganzen Dorfgebiet, jedoch nur an wenigen Orten über mehrere benachbarten Liegenschaften.

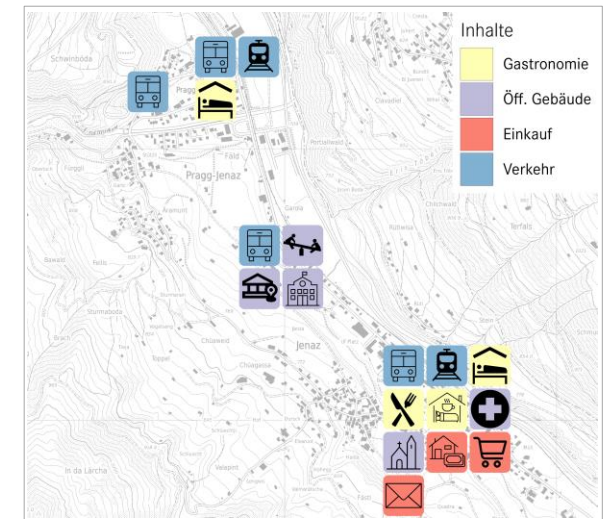
Wohnungsangebot nach Zimmerzahl



Wohnungsangebot

- Jenaz mit sehr geringem Anteil an kleineren Wohnungen bis 3.5 Zimmer (33% des Wohnungsangebots; GR: 53%).
- Dafür hoher Anteil an grossen Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern (67% des Wohnungsangebots; GR: 47%).
- Geringe Leerstände bei Mietwohnungen (8 Wohnungen) und bei Eigentumswohnungen (3 Wohnungen). Die Leerwohnungsziffer (Anteil leerstehender Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand) beträgt 1.8% (GR: 1.7%).

Soziale Infrastruktur und Versorgung

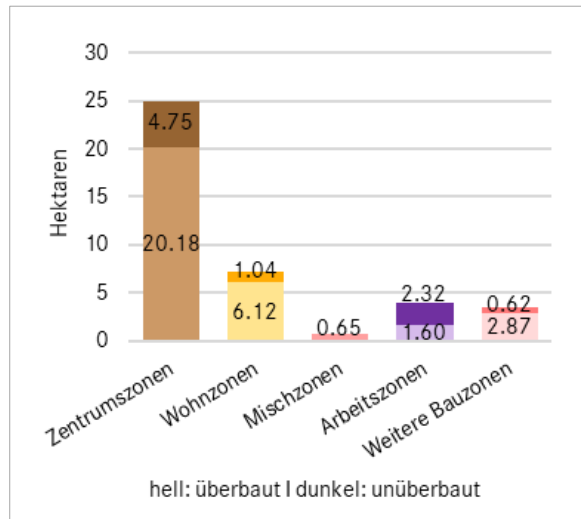


Breites Versorgungsangebot

- Dorfladen, Bäckerei, Eisenwaren in Jenaz
- Post integriert in Dorfladen; Bankomat
- Drei Hotels, ein Restaurant, zwei BnB und touristische Einrichtungen (Spielplatz, Pump Track, ehemaliges Jenazer Bad, Feuerstelle etc.)
- Schulverband: Standort Jenaz mit Kindergarten und Primarschule.
- Moderne Gemeindeverwaltung im Feld.
- Angebote wie Spitex, Allgemeinarzt, Altersheim, Pflegeheim.
- Fazit: Gut ausgebautes Grundangebot für den täglichen Bedarf sowie zusätzliche, zentralörtliche Funktionen im Bereich Gesundheit und Schule.

Bauzonenreserven und Bedarf (BZK)

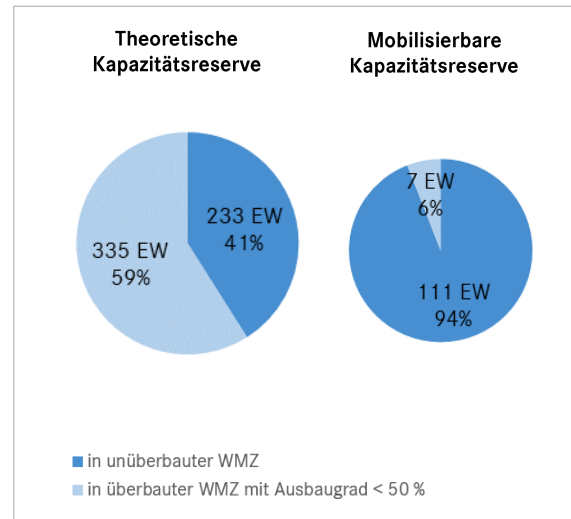
Überbauungsstand 2020



Überbauungsstand

- Zentrums-, Wohn- und Mischzonen (WMZ) mit relativ hohem Überbauungsgrad von 82%.
- Die unbebaute WMZ beläuft sich auf rund 6.44 ha, davon die Zentrumszonen mit dem grössten Angebot an unüberbauten Arealen (4.75 Hektaren).

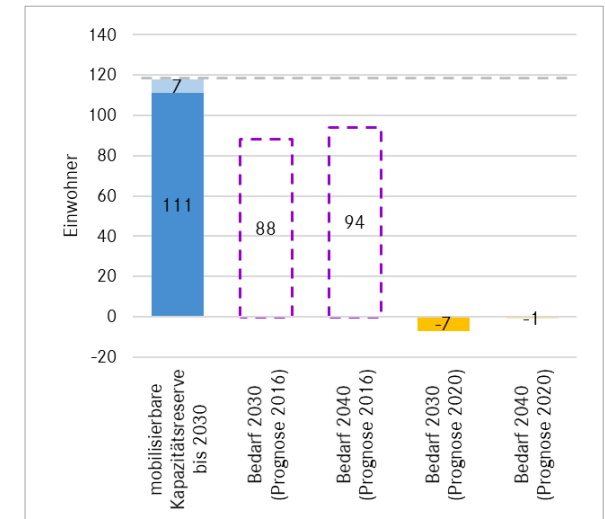
Kapazitätsreserven (WMZ) bis 2030



Kapazitätsreserven bis 2030

- Die theoretischen Reserven innerhalb der bestehenden Bauzone reichen für gesamt-haft rund zusätzliche 568 Einwohner.
- Unter Berücksichtigung einer bis 2030 realistischen Mobilisierung besteht eine Reserve für rund 118 zusätzliche Einwohner, der Grossteil von 111 Einwohner in der unüberbauten Bauzone.

Bauzonenreserven und Bedarf



Prognose 2016

- Die bisherige Bevölkerungsprognose sah eine positive Entwicklung auf total 1256 Einwohner bis 2030 und auf 1262 Einwohner bis 2040 voraus. Sowohl in Bezug auf den Horizont 2030, als auch 2040 sind die Bauzonenreserven zu gross dimensioniert.

Prognose 2020

- Die neuste und im Rahmen der anstehenden Revision der Ortsplanung zu berücksichtigende Prognose 2020 postuliert eine Stagnation bis leichter Rückgang der Bevölkerung auf 1144 Einwohner (2030) bzw. 1150 Einwohner (2040). In der Folge sind die Bauzonenreserven rechnerisch sowohl für den Horizont 2030, als auch den Horizont 2040 deutlich zu gross bemessen.

Bauzonenbedarf

Kantonale Vorgaben

Der kantonale Richtplan Siedlung (KRIP-S) gesteht jeder Gemeinde eine angemessene Bauzonenreserve (Grundbedarf) zu, dies auch bei negativer Bevölkerungsprognose. In der kantonalen Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» wird die «angemessene Reserve» wie folgt konkretisiert:

- Bauzonen ausserhalb des Siedlungskörpers sind grundsätzlich auszuzonen.
- Als Grundbedarf wird pro 100 Einwohner ein Bauplatz zugestanden. Für Jenaz mit 1150 Einwohnern wären dies 12 Bauplätze.
- Bei plausibler Begründung kann dieser Grundbedarf erhöht werden.

Begründung erhöhter Grundbedarf

Folgende besondere Verhältnisse rechtfertigen einen erhöhten Grundbedarf:

- Angestrebte Einwohnerzahl: Jenaz positioniert sich als Wohngemeinde mit dem Ziel, die Einwohnerzahl auf 1300 Einwohner zu erhöhen. Dazu ist ein differenziertes Baulandangebot notwendig.
- Pro Jahr gehen diverse Anfragen nach Wohnbauland ein, welchen mangels Verfügbarkeit nicht entsprochen werden kann. Mit konsequenter Bauland-Mobilisierung geht die Gemeinde davon aus, dass das erwartete Bevölkerungswachstum höher ausfällt als prognostiziert.
- Die Quartierplanung Gärbi zeigte beispielhaft, dass, wenn attraktives Bauland verfügbar ist, dieses überbaut wird und die Entwicklung der Einwohnerzahl positiv beeinflusst.

- In den vergangenen rund 20 Jahren wurden im Schnitt pro Jahr zwei Baugesuche für Wohnhaus-Neubauten eingereicht.
- Die einzelnen Ortsteile von Jenaz sind sehr unterschiedlich charakterisiert und ermöglichen Wohnangebote für unterschiedlichste Anforderungen (historischer Ortskern, gut erschlossene Lage im Talboden etc.). Die Gemeinde wünscht den Erhalt dieser Charakteristik. Dazu soll eine Wohnentwicklung in allen Ortsteilen möglich bleiben und somit sind in sämtlichen Ortsteilen Bauplätze notwendig.
- Nach Auszug der Kinder bleiben die Eltern oft in grösseren Häusern alleine wohnhaft. Einerseits löst dies eine Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum für die Kinder aus, andererseits könnte ein Angebot an Mehrfamilienhäusern den Generationenwechsel fördern.
- Neue Arbeitsformen: Die Corona-Pandemie hat der Digitalisierung Schub verliehen, ortsunabhängiges Arbeiten wurde üblich. Leute sind bereit, ihren Wohnsitz in eine landschaftlich attraktive Umgebung zu verlegen.
- Verdrängungseffekt: Altrechtliche Wohnungen im historischen Kern von Jenaz werden teilweise zu hohen Marktpreisen als Zweitwohnsitze nachgefragt. Dies verdrängt Bewohner oder Mieter und führt zu einem gewissen Bedarf an Ersatz-Erstwohnungen.
- Ortsbildschutz: Der angestrebte Erhalt des Ortsbilds bedingt Bauflächen ausserhalb des Kerns, da einerseits historische Bauten nicht für alle

Personen attraktiv sind, andererseits die Gärten teils freigehalten werden sollen.

- Struktur der Besiedlung: Das Siedlungsgebiet ist zu grossen Teilen weitgehend erschlossen und überbaut. Die Auszonung von Baulücken innerhalb des Siedlungskörpers leistet keinen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen.

Angemessener Bedarf und Vorgehen

Aus vorliegenden Gründen ist es notwendig, den Grundbedarf angemessen zu erhöhen in der Grössenordnung von total rund 30 bis 45 Bauplätzen. Dies bereits, wie die Erfahrung zeigt, um den absehbaren Bedarf der nächsten Jahre abdecken zu können. Der detaillierte Bedarfsnachweis erfolgt im Rahmen der Nutzungsplanung.

Die bestehende WMZ-Reserve wird sich aufgrund der freizuhaltenen wichtigen Grün- und Freiräume (vgl. Strategie) sowie Arrondierungen und Optimierungen der Baufläche reduzieren.

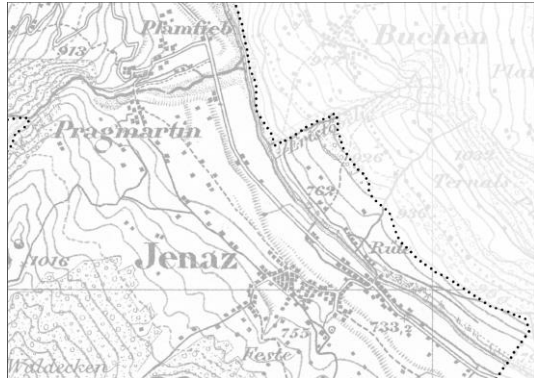
Von WMZ-Reduktionen innerhalb des Siedlungskörpers soll abgesehen werden, da sie aus raumplanerischer Sicht weder sinnvoll noch eine zersiedelungshemmende Wirkung haben. Wichtiger ist diesbezüglich ein gut gestalteter Siedlungsrand sowie eine konsequente Mobilisierung der bestehenden Bauflächen.

Zugleich sind aus den vorstehend aufgeführten Gründen mittel- bis längerfristig auch Erweiterungen des Siedlungsgebiets an unterschiedlichen Lagen notwendig, um der erwarteten und angestrebten Bevölkerungsentwicklung zu entsprechen.



Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung

1880



© Bundesamt für Landestopografie swisstopo

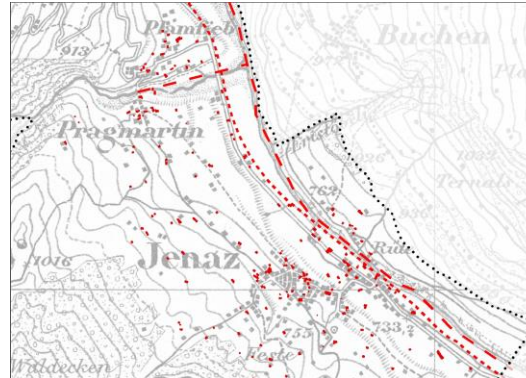
Siedlung

- Dorfkern mit kompakter Bebauung im Oberdorf und Pragmartin / Plamfieb.
- Strassendorfbebauung entlang neuerer Talstrasse zwischen Rüti und Oberdorf.

Landschaft und Infrastruktur

- Erschliessung bereits über Talstrasse (erbaut 1843-1864).
- Furnerbach fliesst noch wenig eingeschränkt.
- Diverse Ökonomiebauten im Landschaftsraum um das Dorf.

1880 - 1940



© Bundesamt für Landestopografie swisstopo

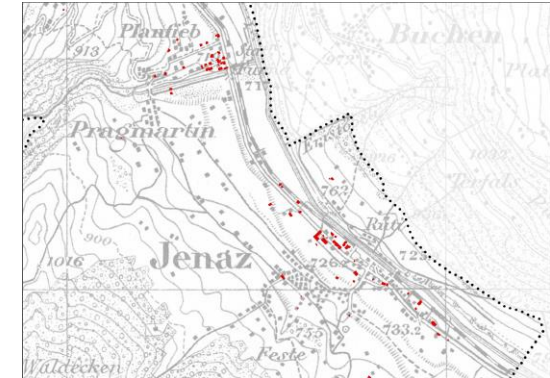
Siedlung

- Neubauten bei allen historischen Ortsteilen im Randbereich.
- Ergänzung Bebauung Strassendorf im Talboden und im Bereich des Bahnhofs Jenaz.

Landschaft und Infrastruktur

- Korrektur Furner Bach und weitere Verbauung Landquart.
- Landquart-Davos (LD), heute RhB-Linie Landquart-Klosters (1889).
- Zahlreiche neue kleinere Ökonomiebauten im Landschaftsraum um das Dorf.

1941 - 1960



© Bundesamt für Landestopografie swisstopo

Siedlung

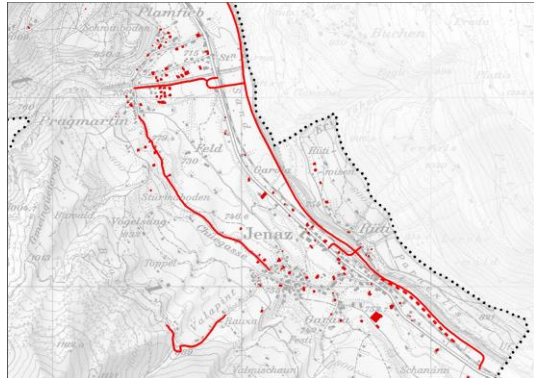
- Bautätigkeit im Bereich Furna Station und entlang der Talstrasse (vorwiegend Gewerbe).
- Kaum Bautätigkeit in den historischen Ortsteilen.

Landschaft und Infrastruktur

- Keine wesentlichen neuen Infrastrukturbauten.
- Keine neuen Ökonomiebauten.

Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung

1961 - 1980



© Bundesamt für Landestopografie swisstopo

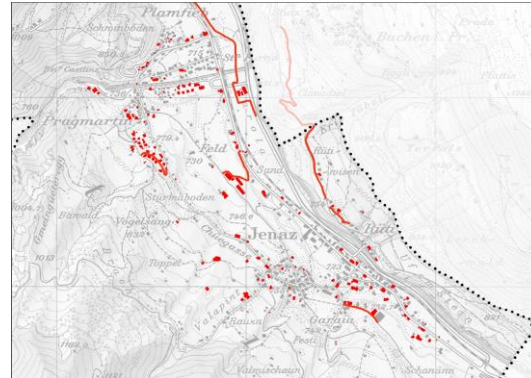
Siedlung

- Erneut starke Bautätigkeit, vorwiegend in Pragg. Ergänzungsbauten am Ortsrand der historischen Ortsteile. Beginn der Bebauung nördlich Rüti entlang des alten Weges nach Buchen. Erste Häuser in Aeramunt und rechtes Ufer Furner Bach.

Landschaft und Infrastruktur

- Umfahrungsstrasse (1977) mit Anschlussbauwerken, Teilverlegung RhB, neue Brücke nach Rüti, Strasse rechtsufrig des Furner Bachs, Ausbau Landwirtschaftswege und Verbindung Chüegasse.

1981 - 2000



© Bundesamt für Landestopografie swisstopo

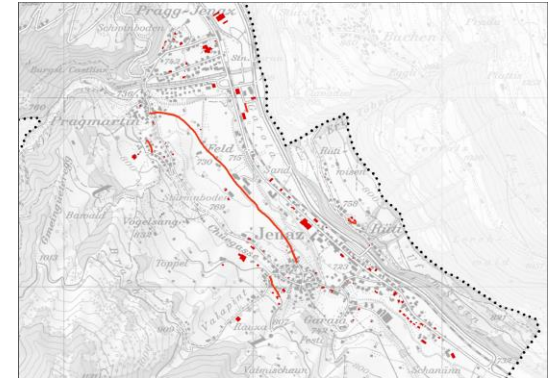
Siedlung

- Komplette Bebauung Aeramunt und rechtes Ufer Furner Bach. Ergänzungsbauten am Ortsrand der historischen Ortsteile, entlang Talstrasse und Rüti.
- Neubau Schulanlage zwischen Pragg und Jenaz; Gewerbegebiet Garola, Kieswerk

Landschaft und Infrastruktur

- Diverse Aussiedlerhöfe im weiteren Ortsrand.
- Erschliessung Garola, Ausbau Landwirtschaftswege (Rüti-Buchen; Au).

2000 - heute



© Bundesamt für Landestopografie swisstopo

Siedlung

- Weitere Bautätigkeit; Neubaugebiet Gärbi und Ortsrand der historischen Ortsteile (markant v.a. entlang Chüegasse und entlang Alpweg in Richtung Fideriser Heuberge); im Übrigen Bebauung der bestehenden Baulücken.
- Erweiterung Gewerbegebiet Garola; Neubau Alters- und Pflegeheim, Arztpraxis.
- Umzug Gemeindeverwaltung von Jenaz in die teilweise nicht mehr benötigten Schulanlagen im Feld.

Landschaft und Infrastruktur

- Weitere Aussiedlerhöfe.
- Ausbau Verbindung Jenaz-Schulhaus-Pragmartin

Grossräumliche Strukturen



Siedlung und Landschaft

Das Hauptsiedlungsgebiet von Jenaz liegt auf mehreren Höhenstufen: Das Oberdorf Jenaz, Pragmartin mit Aeramunt und Katzenboden sind an leicht erhöhter, nach Nordosten orientierter Hanglage über der Talebene positioniert. In der Talebene liegt das Strassendorf Jenaz, resp. das Gebiet Schwelli in Pragg. Zwischen Oberdorf und Talebene entlang der Kirchgasse findet sich eine mittlere Siedlungsebene. Der rechts der Landquart liegende Ortsteil Rüti ist nach Süden orientiert. Das Dorf in der Mitte des Prättigaus ist eingebettet in eine Terrassenlandschaft mit markanten Rainkanten, welche sich zwischen der Engstelle Fuchsenwinkel und Putzer Stein öffnet.

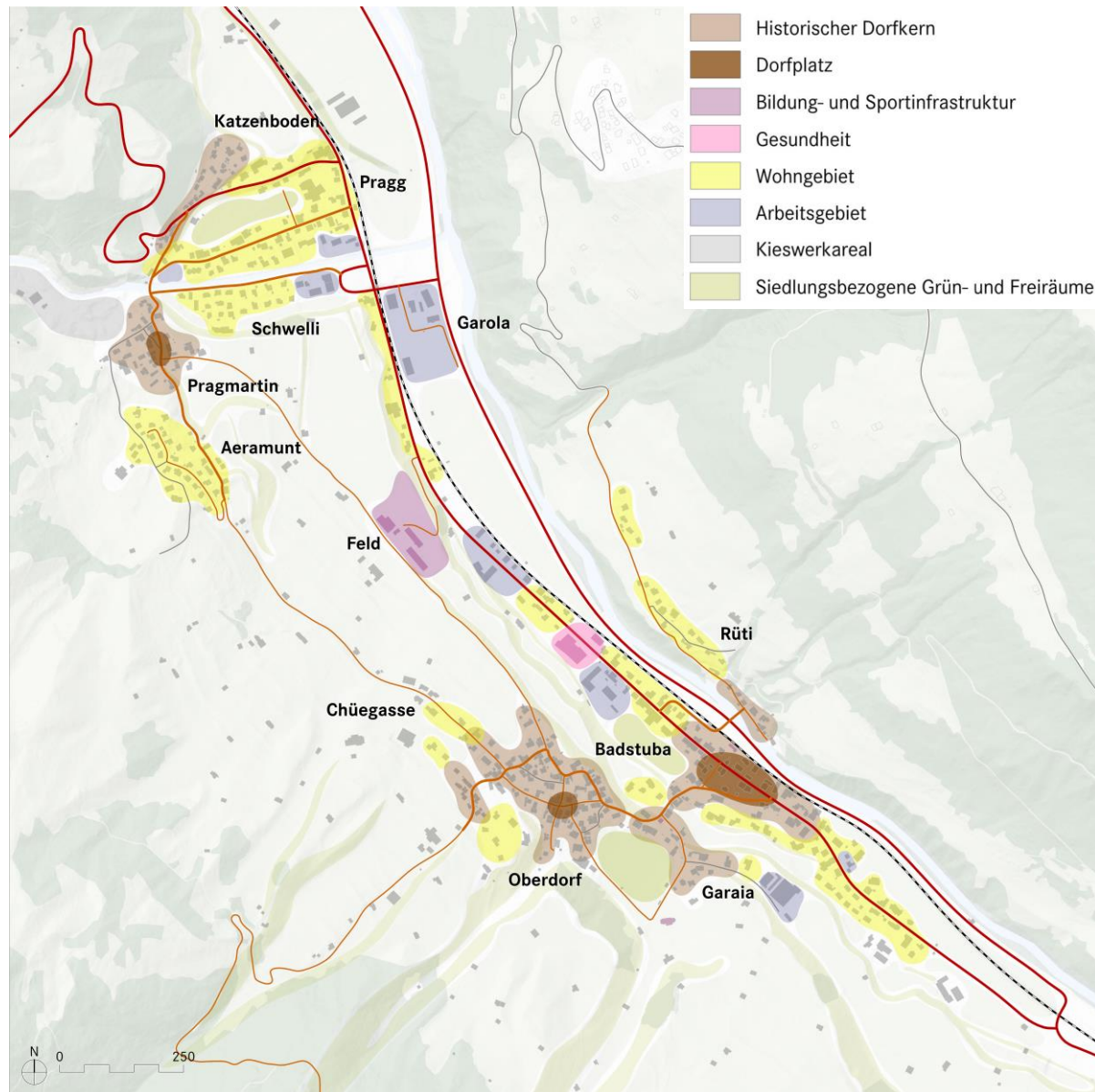
Erreichbarkeit

Jenaz profitiert von guten Erschliessungsvoraussetzungen mit der Anbindung an die RhB (Bahnhof Jenaz und Furna-Station), diversen Postautolinien und zwei Anschlüssen an die Prättigauerstrasse N28.

Regionale Einbindung

Räumlich und funktional weist Jenaz einen engen Bezug zum Agglomerationsraum Chur auf. Weitere Bezüge bestehen zum angrenzenden Regionalzentrum Schiers, nach Küblis und in die Tourismusregion Davos-Klosters.

Räumliche Analyse



Historischer Kern / Dorfkern

Jenaz verfügt über ein gut erhaltenes Ortsbild im Oberdorf und stellenweise in Pragmartin, welches sich durch das Zusammenwirken von Bauten mit schmalen Gassen samt Gärten und Zwischenbereichen auszeichnet.

Die Dorfkerne im Oberdorf und in Pragmartin weisen grundsätzlich eine gute Bausubstanz und intakte Strukturen auf. Jedoch besteht Erneuerungs- und Umnutzungspotenzial bei Altbauten und leerstehenden Ökonomiebauten innerhalb der Bauzone.

Die drei Dorfplätze sind heute sehr unterschiedlich charakterisiert: Der Platz im Oberdorf ist eng gefasst und geprägt durch das Haus Valär; der Platz in Pragmartin ist offen, leer und nicht gefasst; der Marktplatz wird weitgehend als Parkierungsfläche genutzt und kann seine Funktion als Ort der Begegnung und des Aufenthalts nicht erfüllen. Die umliegenden Liegenschaften (Banken und Hotel Post) sind, abgesehen vom Restaurant Chrona, kaum genutzt und generieren somit wenig Publikumsaufkommen. Insgesamt besteht grosses Potenzial zur gestalterischen Aufwertung und Belebung des Marktplatzes und der angrenzenden Liegenschaften. Potenzial besteht auch an einer Aufwertung des Dorfplatzes Pragmartin in der Art des Dorfplatzes im Oberdorf.

Wohngebiete

Seit den 1960er Jahren entstanden in Pragg wie auch in Jenaz grossflächige Wohngebiete. Diese befinden sich an unterschiedlichen Lagen (Hanglage, Talebene und Strassenraum) und sind geprägt durch eine oft technische Quartier-Erschliessungsstruktur und eine ausgeprägte parzellenbezogene Struktur der einzelnen Einfamilienhäuser, meist ohne grösseren Bezug zu den benachbarten Häusern.

Die neueren Überbauungen weisen im Vergleich mit anderen Gemeinden oft eine hohe Dichte auf. Einige Quartiere verfügen jedoch über erhebliche Nutzungsreserven, die im Rahmen einer Neubebauung oder Weiterentwicklung genutzt werden könnten. Mittel- bis langfristig bestehen auch bei gewissen heute gewerblich genutzten Arealen Nutzungsreserven respektive Umstrukturierungspotentiale.

Nutzungsreserven bestehen zudem bei nicht überbauten Grundstücken innerhalb des Siedlungsgebietes. Diese sind in der Regel erschlossen und baureif, stehen jedoch aus verschiedenen Gründen nicht für eine Überbauung zur Verfügung. Dies wirkt sich negativ auf die Auslastung der Erschliessungsinfrastruktur und die Entwicklung der Gemeinde aus.

Die Übergangsbereiche zwischen Siedlung und Landschaft, bzw. die Siedlungsränder sind stellenweise fliessend und nicht konsequent ausgebildet.

Grün- / Freiräume

Die grossen Grünflächen und Rainkanten mit den steilen Böschungen tragen massgeblich zur Identität des Dorfes und der Qualität des Ortsbildes wie auch der Wohnqualität bei.

Innerhalb der Bauzone bestehen insbesondere in den historischen Dorfkernen vielfältige, kleinflächige Freiräume und gefasste Gärten. Diese tragen stark zur Wohnqualität im Kern aber auch zum Wert des Ortsbildes bei.

Arbeiten

Das Arbeitsgebiet Garola ist sehr gut erschlossen (Anschluss N28) und weist für das lokale Gewerbe eine grosse Bedeutung auf. Fast alle Flächen sind vergeben und bebaut bzw. in Bau. Aktuell sind keine Bauflächen auf dem Markt verfügbar, es besteht jedoch eine Nachfrage von lokal verwurzelten Unternehmern.

Innerhalb der Dorfteile bestehenden verstreut diverse historisch gewachsenen Gewerbebezonen und Arbeitsnutzungen. Diese sind mehrheitlich vollständig genutzt, stehen aber auch im Konflikt (Emissionen, Verkehr) mit den Wohnnutzungen in der Nachbarschaft. Gewisse Lagen bieten sich für eine Neupositionierung und Umstrukturierung an. Zudem besteht Interesse an einem Umzug nach Garola.

Eingangs Furner Tobel ist ein standortgebundenes Kieswerkareal vorhanden.

Verkehr

Die Verkehrsinfrastruktur erweist sich insgesamt als genügend, auch im Hinblick auf die zu erwartende bauliche Entwicklung. Defizite bestehen jedoch bei der Parkierung in den historischen Ortskernen und beim Durchgangsverkehr auf der Kantonsstrasse, speziell im Abschnitt Marktplatz bis Altersheim.

Die Schaffung der baugesetzlich geforderten Parkierungsflächen für Anwohner ist im Dorfkern aufgrund enger Platzverhältnisse schwierig, insbesondere bei Neunutzungen. Im Weiteren schränken die öffentlichen Parkplätze im Gebiet Marktplatz die Aufenthaltsqualität und die Gestaltungsmöglichkeiten ein. Alternative Parkierungsmöglichkeiten im Bereich des Dorfkerns bestehen derzeit kaum.

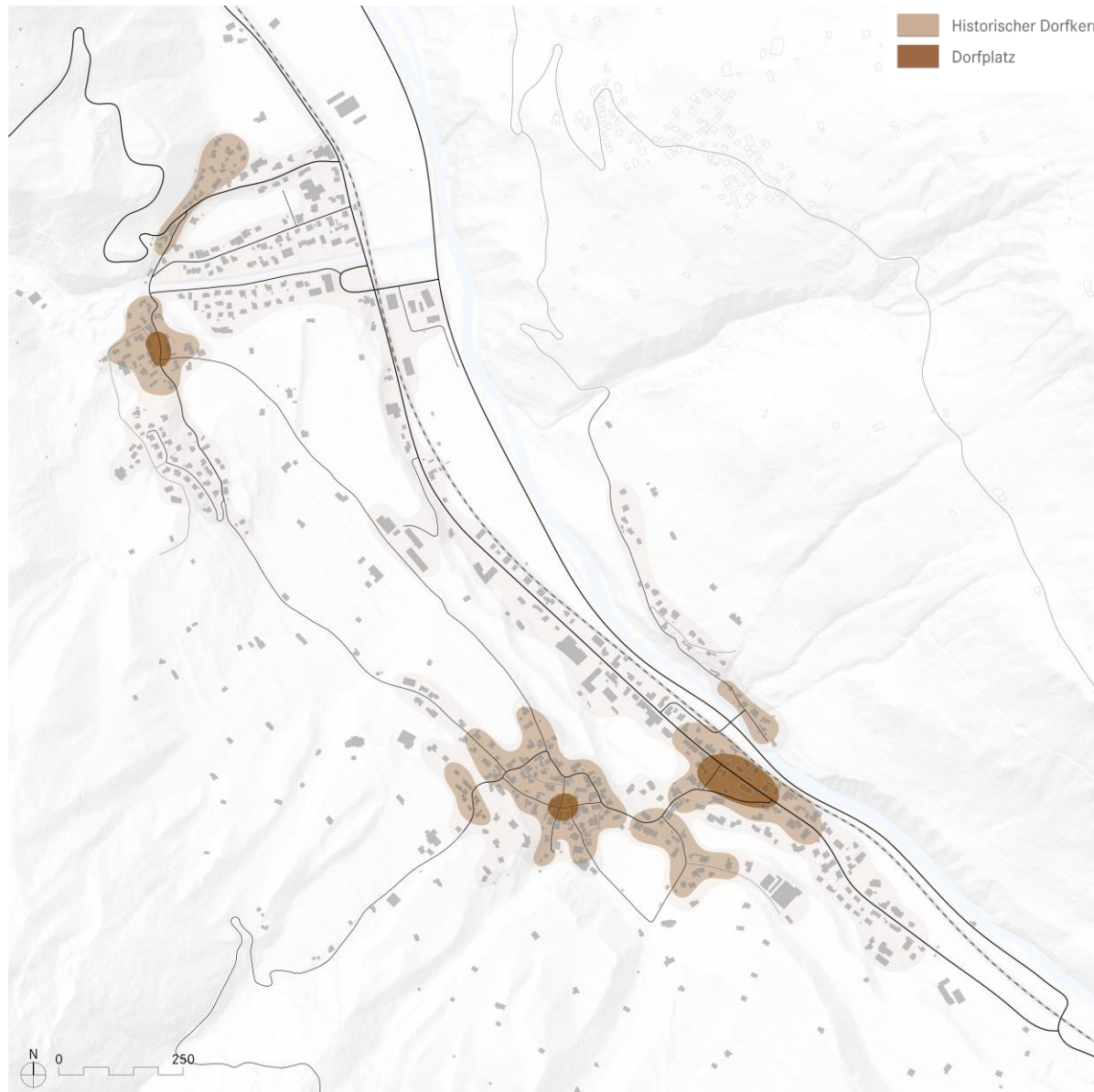
Die Verbindung Dorf – Bahnhof mit Kreuzung der Kantonsstrasse ist aufgrund der engen Fahrbahn für Fussgänger wenig attraktiv und als Kreuzung stellenweise gefährlich, hier ist eine optimierte Verkehrsführung zu prüfen.

Stärken-, Schwächen-, Chancen- und Risiken-Analyse

	<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lage, sonnig, Terrassendorf, Oberdorf, Landschaft - Attraktiver Wohnort mit vielfältigem Angebot - Grünflächen und Gärten im Dorf - Gute Erreichbarkeit (öV/MIV, Landquart/Zürich), Bahnhof Jenaz - Keine Liegenschaftssteuer - Primarschule, Kindergarten im Dorf - Aktives Vereinsleben - Altersdurchmischte Bevölkerung - Kleingewerbe & Landwirtschaft - Nähe Tourismusgebiete, Grillstelle, Spazier-, Bike-, Reitwege - Familienfreundlich, Spielplatz, Pumptrack - Gesundheitsversorgung 	<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Finanzielle Ressourcen, Erneuerung Infrastruktur - Wenig verfügbares attraktives Bauland - Baulandhortung - Industrieland nicht verfügbar - Kleine Gemeinde, Aufgabenlast - Sanierungs- / Erneuerungsbedarf in Teilen des Gebäudebestandes
<p>Chancen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Etablierung als Wohngemeinde - Präsentation der Gemeinde - Wohnraum Familie - Förderung Kleingewerbe - Wohnungen (Ferien / Ruhestand) 	<p>Entwicklungsziele (Stärken-Chancen)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grünflächen innerhalb des Dorfes, die Rainkanten und Steilböschungen tragen weiterhin zur Siedlungs-, Wohn- und Erholungsqualität von Jenaz bei. - Die Attraktivität von Jenaz als Wohnort für alle Altersgruppen wird erhalten und gestärkt. - Der Raum für öffentliche Nutzungen und ähnliche Angebote wird gesichert und weiterentwickelt. 	<p>Entwicklungsziele (Schwächen-Chancen)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Unüberbaute Bauzonen werden durch Mobilisierungsmassnahmen zeitlich etappiert einer Überbauung zugeführt. - Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum wird prioritär über innere Reserven und sekundär über gezielte Siedlungserweiterungen (Schwerpunkte) gedeckt. - Der Dorfplatz erfüllt Funktion als Ort der Begegnung.
<p>Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> - Offenheit Neuzuzüger / Touristen - Keine Baumöglichkeit für Familien - Keine Baumöglichkeit Gewerbe - Verlust Eigenständigkeit - Schliessung Restaurant / Läden - Steuererhöhung - Z.T. veraltete Infrastruktur - Denkmalschutz hindert Bautätigkeit 	<p>Entwicklungsziele (Stärken-Risiken)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dank Mobilisierung und Schwerpunkten wird die Verfügbarkeit von geeignetem Wohnraum erhöht. Dadurch steht Familien Wohnraum zur Verfügung. - Die Dienstleistungsachse trägt zur Stärkung der zentralörtlichen Angebote bei und sichert den Bestand von Bahnhof und Versorgung. 	<p>Entwicklungsziele (Schwächen-Risiken)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Erneuerung und Weiterentwicklung erhaltenswerter Gebäude wird unter angemessener Berücksichtigung des denkmalpflegerischen Wertes im Sinne des Ortes ermöglicht. - Für Erweiterungen und Verlagerungen von Gewerbebetrieben stehen passende Arbeitszonen zur Verfügung.



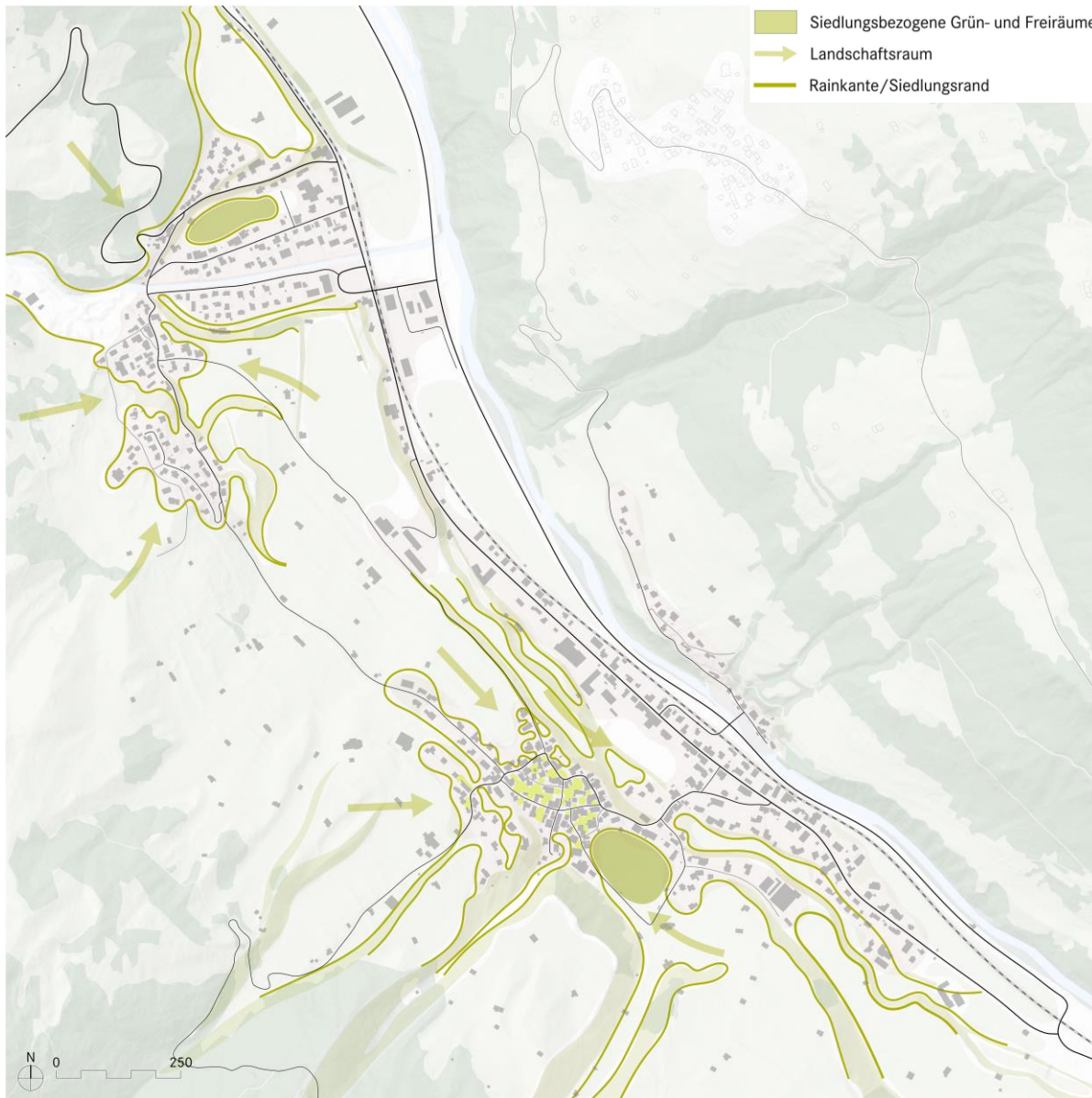
Strategien – Historische Dorfkerne



Die historische Struktur und Substanz im Dorfkern langfristig erhalten. Die drei Dorfplätze als Ort der Begegnung gestalten.

- Die bauliche Entwicklung im Dorfkern erfolgt unter Berücksichtigung und Wahrung der historischen Strukturen und Substanz.
- Die Gestaltung der Kreuzung Dorfstrasse/Bahnhofplatz/Hauptstrasse wie auch die Bestimmung der Nutzung des Hotels Post, der Raiffeisen, der ehemaligen GKB und des Restaurants Chrona sowie einer neuen Wohnnutzung entlang der Sägenstrasse erfolgt nach einem Gesamtkonzept.
- Zur Entlastung des Marktplatzes vom ruhenden Verkehr wird eine Neuordnung der Parkierung im Gebiet angestrebt, welche eine Mehrfachnutzung für unterschiedliche Zwecke (Landwirtschaft, Kirche, Restaurant wie auch Veranstaltungen etc.) ermöglicht.

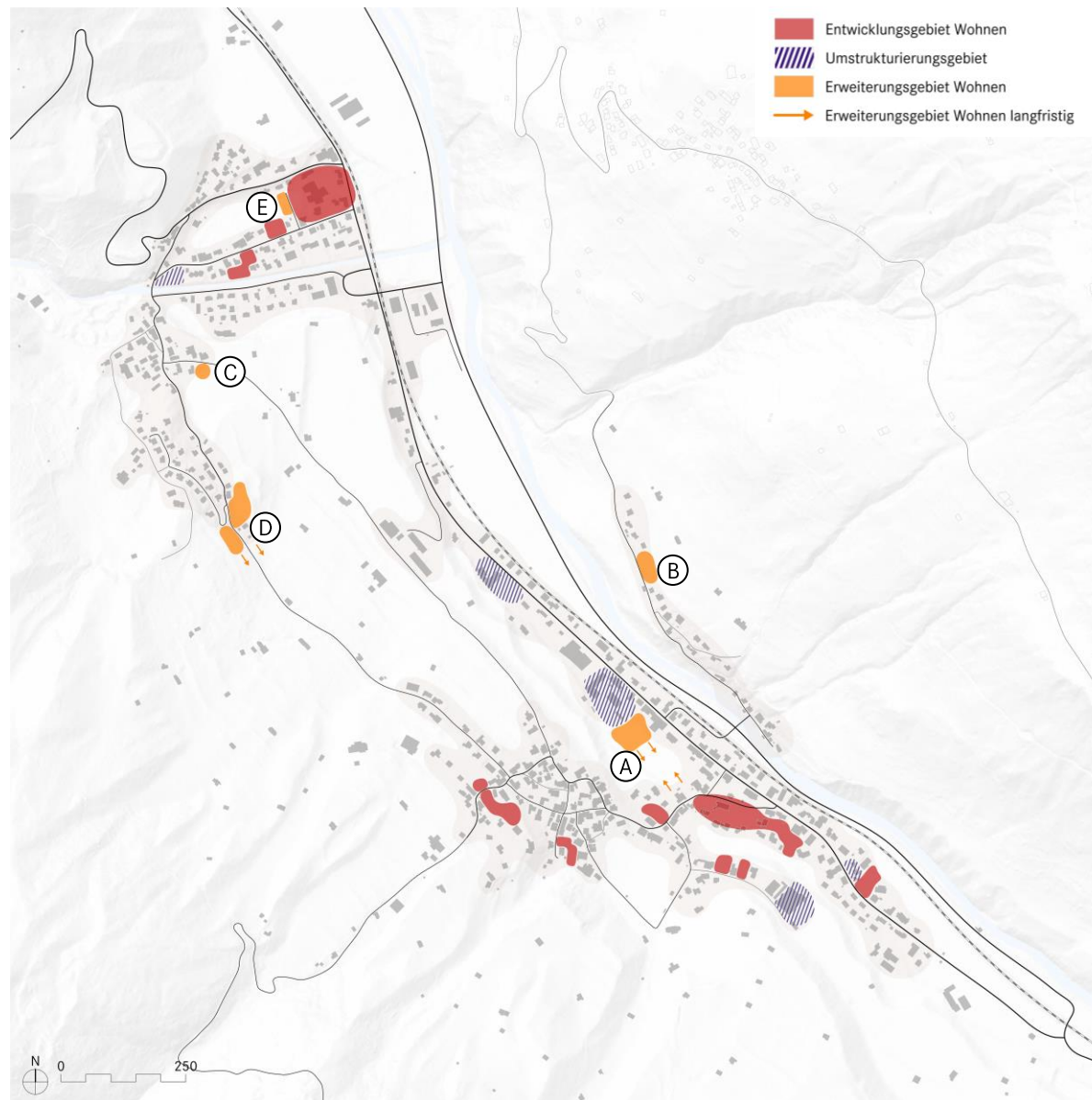
Strategien – Grünräume und Siedlungsränder



Die Rainkanten, Steilböschungen und Hangterrassen als dorfbildprägende Elemente langfristig in ihrer Ausdehnung sichern. Die grossen Grünräume in ihrer Qualität erhalten.

- Die Rainkanten, Steilböschungen und die in das Siedlungsgebiet eingreifende und diese strukturierenden Hangterrassen werden von Überbauungen und Beeinträchtigungen langfristig freigehalten. Diese Elemente gewährleisten weiterhin die hohe Qualität und markante Charakteristik der Gemeinde. Zur Böschung respektive Hangkante halten Bauten einen genügend grossen Abstand ein.
- Die grossen Grünräume tragen zur Siedlungs-, Wohn- und Naherholungsqualität von Jenaz bei. Sie werden in ihrer Qualität erhalten und aufgewertet.
- Die kleinräumigen, oft eingefriedeten, Grün- und Gartenflächen innerhalb der bestehenden Bauzone stehen heute grundsätzlich für eine Überbauung zur Verfügung. Diese Räume mit der Gasenbebauung tragen stark zur Wohn- und Ortsqualität bei. Eine Sicherung dieser Qualität ist mittels Freihaltung von einer vollständigen Überbauung, ohne den Verzicht auf Nachverdichtungen durch Ergänzungsbauten, anzustreben.

Strategien – Siedlungsentwicklung Wohnen



Die angestrebte Bevölkerungszunahme auf total rund 1300 Einwohner durch Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven und Umstrukturierungen (1. Priorität) und durch Siedlungserweiterungen an gut erschlossenen Lagen (2. Priorität) aufnehmen.

Entwicklungsgebiete im Innern (1. Priorität)

- Die Bevölkerungsentwicklung der nächsten 5 Jahre wird nach Möglichkeit innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes aufgenommen.
- Die Verfügbarkeit der unüberbauten Parzellen wird in der Nutzungsplanung mit geeigneten Massnahmen zur Mobilisierung gesichert.
- Bestehende ungenutzte Ökonomiebauten werden soweit sinnvoll und ortsträglich zu Wohnraum, Dienstleistungen, oder zur Parkierung umgenutzt.
- In gewerblich genutzten Gebieten an für das Gewerbe ungeeigneten und für das Wohnen geeigneten Lagen wird eine Umstrukturierung geprüft.
- Durch ein angemessenes Angebot an geeigneten Wohnungen für die Generation 60+ wird der Generationenwechsel in den Wohnbauten gefördert.

Siedlungsgebiet gezielt erweitern (2. Priorität)

- Trotz Mobilisierungsmassnahmen besteht voraussichtlich mittel- bis längerfristig zusätzlicher Bedarf an Wohnbauzonen für MFH aber auch EFH (vgl. S. 8). Die Bauzonenerweiterung basiert auf ortsbaulichen Konzepten, welche die jeweilige Lage und Charakteristik berücksichtigen. An folgenden Lagen wird eine Siedlungserweiterung geprüft:

Badstuba (A): Übergang Grünraum im Inneren zur Siedlung, Einbezug Umstrukturierungsgebiet und Gesundheitsinfrastruktur. Diese Siedlungserweiterung ist auf Basis einer Folgeplanung vorzusehen.

Rüti (B): Schliessung Lücke am Hang, Anbindung an Erschliessungsstrasse.

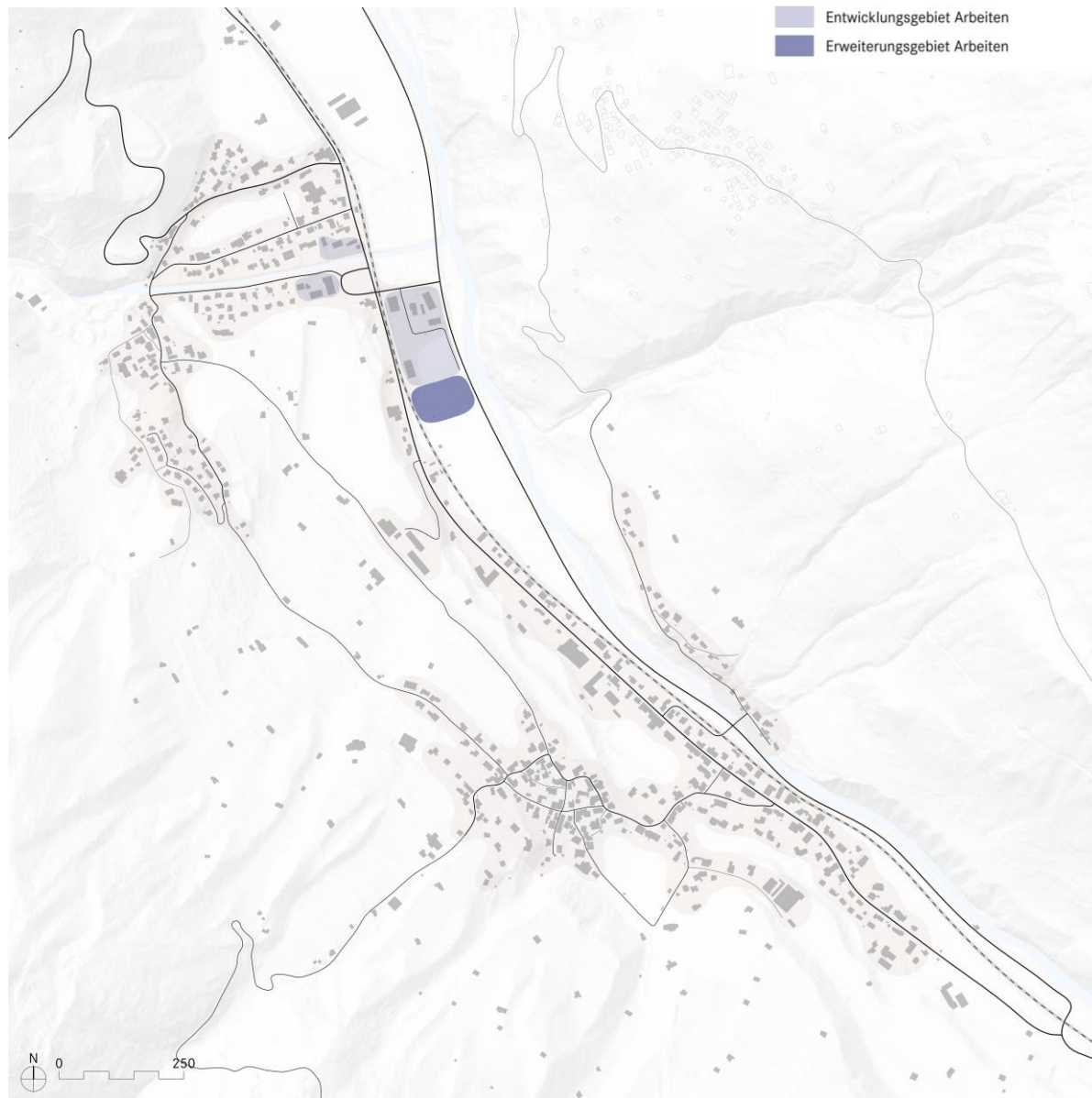
Feld (C): Ortsrandbildung, eventuell Einbezug Dorfplatzgestaltung Pragmartin.

Sturmarain / Aeramunt (D): Attraktive und sonnige Lage am Hang, Ortsrandbildung, Übergang in Kulturlandschaft. Erweiterung an exponierter Lage, ortsbildverträgliche Umsetzung hat auf Basis eines qualitätssichernden Verfahrens zu erfolgen.

Rofliwies (E): Eine Bautiefe entlang bestehender Strasse; Übergang Grünraum.



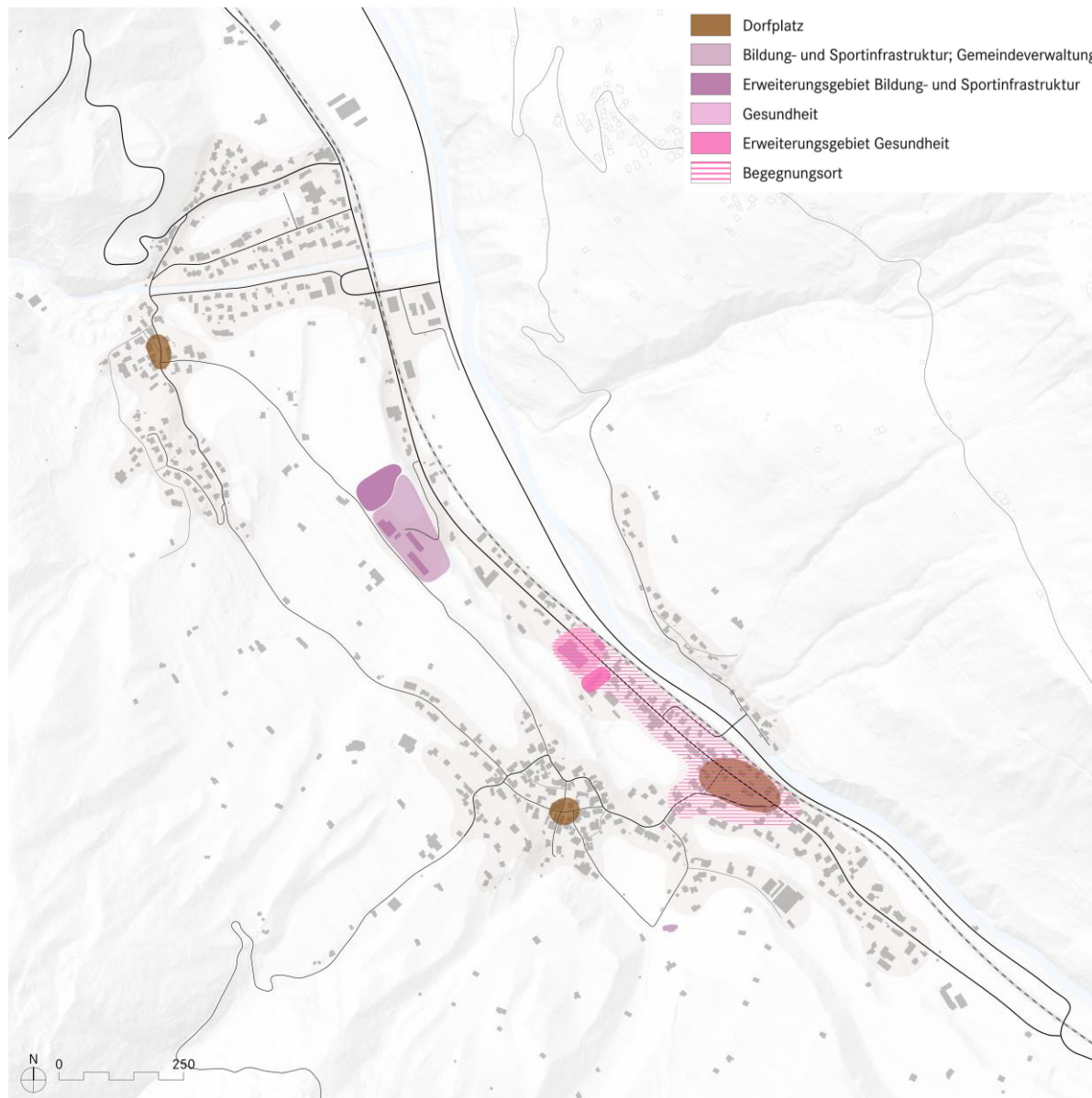
Strategien – Arbeitsgebiete



Für die Erweiterung und Neustrukturierung bestehender, in Jenaz verankerter Betriebe, geeignete Arbeitszonen zur Verfügung stellen.

- Gewerbliche Nutzungen tragen zu einem belebten Ortskern bei und sind in geeigneter Weise (weiterhin) in der Dorfzone möglich.
- Das heutige Gewerbegebiet Garola ist fast vollständig überbaut.
- Garola ist aufgrund guter Erschließungsvoraussetzungen von Bedeutung. Bei ausgewiesenem Bedarf wird eine Erweiterung geprüft, da Gewerbebetriebe möglichst nicht innerhalb von Wohngebieten angesiedelt werden sollen.
- Bei der Neuansiedlung oder bei wesentlichen Erweiterungen bestehender Betriebe werden folgende Standortprioritäten berücksichtigt:
 - Dorfkern: Kleinläden, Gastgewerbebetriebe, Dienstleistungsbetriebe u.ä.
 - Garola: Grössere lokal verankerte Produktions- und Dienstleistungsbetriebe mit hoher Wertschöpfung und grundsätzlich hoher Arbeitsplatzdichte.

Strategien – Öffentlicher Raum und öffentliche Nutzungen



Den bestehenden Standort für Schule, Sport- und Spielinfrastruktur stärken und den Raumbedarf für Erweiterungen sicherstellen.

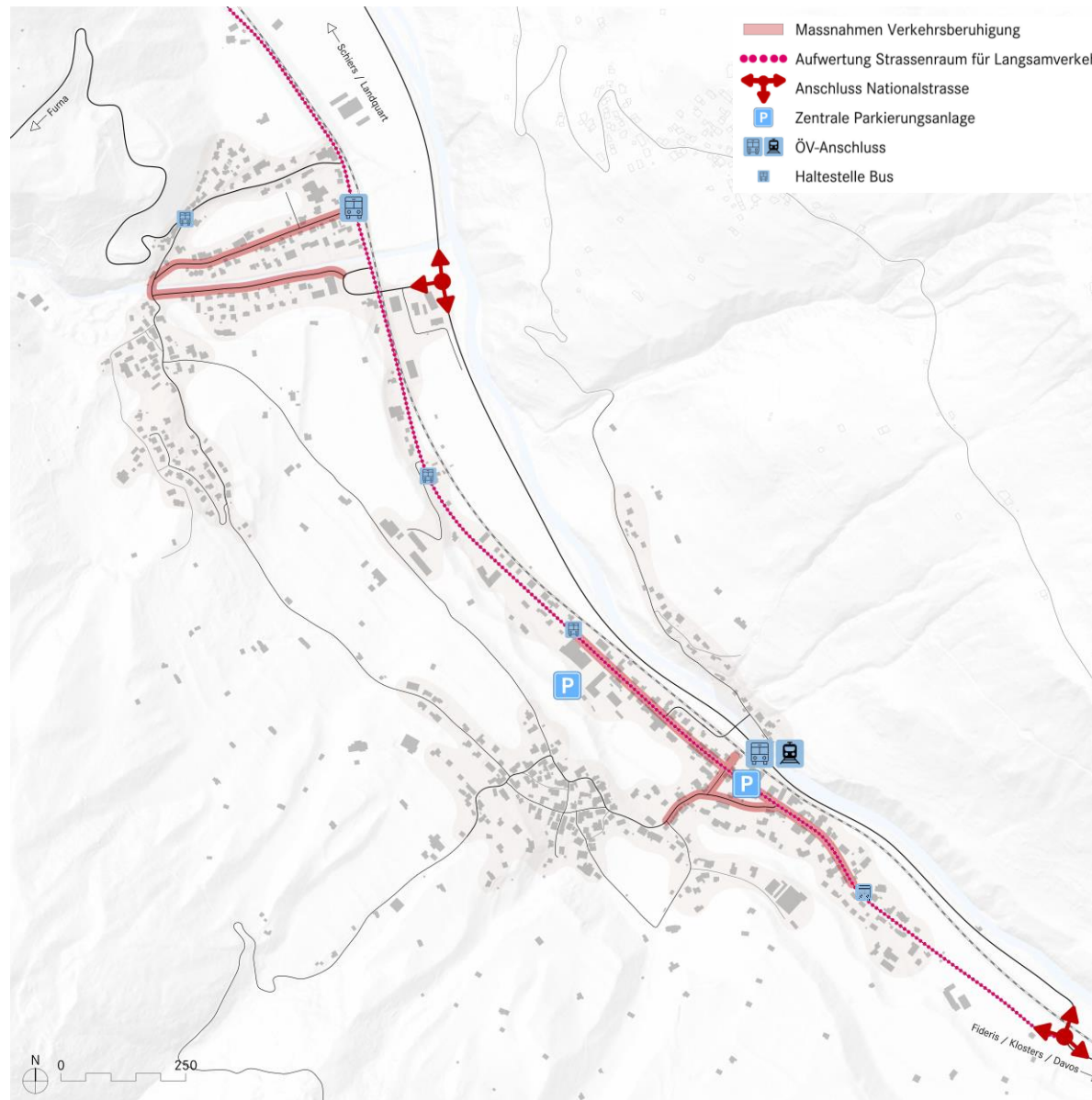
- Schule, Kindergarten und Gemeindeverwaltung im Feld.
- Die an den Schulstandort angrenzenden Gebiete werden für Spielplatz, Pump-Track und Sportflächen genutzt und können im Norden erweitert werden.

Das Gebiet mit Altersheim und Arztpraxis durch Anpassung der Nutzungsausrichtung des Gewerbegebiets weiterentwickeln und als regionales Gesundheits- und Alterszentrum am Dorfeingang sichern.

- Die bauliche Entwicklung wird auf öffentlichen Nutzungen mit Fokus Alter und Gesundheit abgestimmt. Die Gestaltung des öffentlichen Strassenraumes im Bereich Altersheim wird an die Bedürfnisse der Nutzergruppen angepasst.

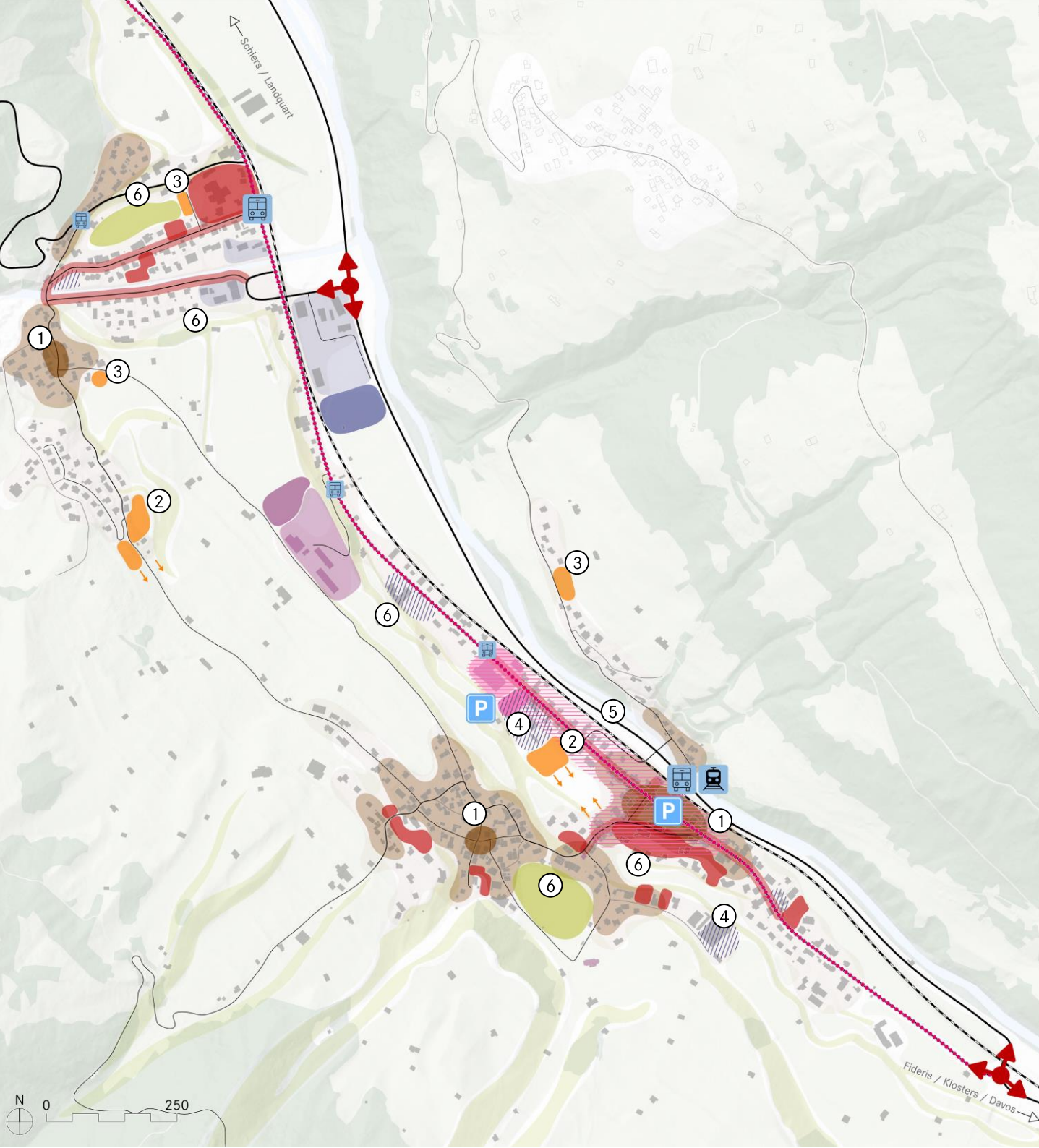
Die Angebote im Gastronomiebereich und Jenaz als Ausgangsort für den Tourismus (Fideriser Heuberge, Skitouren, Bike, Wandern etc.) werden gesichert.

Strategien – Verkehr



Die gute Anbindung mit dem öffentlichen Verkehr und an das Strassennetz wird sichergestellt. Der Bahnhof Jenaz wird gestärkt, Pragg wird mit dem Bus erschlossen. Eine Verkehrsberuhigung in den Wohngebieten und die Aufwertung der Kantonsstrasse für den Langsamverkehr wird geprüft und das Oberdorf vom ruhenden Verkehr entlastet.

- Die bestehenden Zugverbindungen im Bahnhof Jenaz in Richtung Landquart und Davos, sollen beibehalten und nach Möglichkeit ausgebaut werden.
- Der Bahnhof bildet Ausgangspunkt für den Bus in die Fideriser Heuberge.
- Entlang der Kantonsstrasse verkehren verschiedene Buslinien (Küblis–Schiers), die bestehenden Haltestellen werden beibehalten.
- Im Oberdorf soll die Qualität des Ortsbildes nicht unter ruhendem Verkehr und Parkplätzen leiden. Sie sind zu integrieren (z.B. leerstehende Ställe) oder soweit möglich zentral zur Verfügung zu stellen. Bestehende Parkplätze sollen, wenn möglich und sinnvoll, ersetzt werden.
- Zentrale Parkierungsanlagen sind beim Marktplatz und Altersheim zu prüfen.
- Verbesserung der Langsamverkehrs-Führung (insbesondere Prättigauer Route).



- Historischer Dorfkern**
Struktur- und Substanz erhalten und aufwerten
- Dorfplatz**
Begegnungsort fördern, gestalterisch aufwerten
- Siedlungsbezogene Grün- und Freiräume**
Prägende Grünräume in Ausdehnung und Qualität erhalten
- Entwicklungsgebiet Wohnen**
Reserven mobilisieren, optimale Ausnützung sicherstellen
- Umstrukturierungsgebiet**
Transformation zu Mischnutzungen
- Erweiterungsgebiet Wohnen**
Bei ausgewiesenem Bedarf erweitern
- Erweiterungsgebiet langfristig**
Bei ausgewiesenem Bedarf in zweiter Priorität erweitern
- Entwicklungsgebiet Arbeiten**
Reserven mobilisieren, optimale Ausnützung sicherstellen
- Erweiterungsgebiet Arbeiten**
Bei ausgewiesenem Bedarf (lokales Gewerbe) erweitern
- Bildung- und Sportinfrastruktur (B+S), Verwaltung**
Bestehende Standorte beibehalten
- Erweiterungsgebiet B + S, Verwaltung**
Raumbedarf für Erweiterungen sichern
- Gesundheitsinfrastruktur**
Bestehende Standorte beibehalten
- Erweiterungsgebiet Gesundheitsinfrastruktur**
Raumbedarf für Erweiterungen sichern (Mischnutzung)
- Begegnungsort**
Dienstleistungsachse als attraktiven Raum entwickeln
- Massnahmen Verkehrsberuhigung**
Attraktive und sichere Achse
- Aufwertung Strassenraum für Langsamverkehr**
Attraktive und sichere Achse
- Anschluss Nationalstrasse**
Bestehende Anbindung sicherstellen
- P **Zentrale Parkierungsanlage**
Oberdorf vom ruhenden Verkehr entlasten
- P **ÖV-Anschluss / Haltestellen**
Bahn- und Busangebot sichern / ausbauen



Umsetzung – Übersicht Schlüsselthemen und -gebiete

Massnahme				
Nr. Karte	Kurzinhalt	Priorität	Umsetzungsinstrument / Verfahren	Federführung
	Sicherstellung der Verfügbarkeit von Baulücken und Reserven innerhalb der bestehenden Bauzone (Wohnen und Gewerbe) mit Priorisierung.	1	Nutzungsplanung	Gemeinde
	Überprüfung der baulichen Nutzung im Gemeindegebiet, abgestimmt auf die Erschliessung- und Wohnqualität.	1	Nutzungsplanung	Gemeinde
1	Weiterentwicklung der historischen Siedlungsteile mit hoher Aufenthaltsqualität und Ausbildung der Dorfplätze. Entlastung der Dorfkerns vom ruhenden Verkehr. Siedlungsränder ausbilden und sichern.	1	Nutzungsplanung Projektbezogen Konzept	Gemeinde Private Trägerschaften Interessengruppen
2	Längerfristig bei ausgewiesenem Bedarf Entwicklung zweier Wohnquartiere Badstuba und Aeramunt / Sturmaraïn.	2	Nutzungsplanung Qualitätssicherndes Verfahren	Gemeinde
3	Arrondierung der Bauzone im Gebiet Rüti, Feld und Rofliwies mit je zwei Bauplätzen.	2	Nutzungsplanung	Gemeinde
4	Umstrukturierung Gewerbegebiete prüfen: - Holzbau Bardill: Wohnen an attraktiver Lage - Areal Bordoli: Wohnen und Dienstleistungsgewerbe mit Fokus Gesundheit / Alter	3	Nutzungsplanung Konzept Qualitätssicherndes Verfahren	Gemeinde Private Trägerschaften
5	Dienstleistungs- und Versorgungsachse Altersheim bis Marktplatz mit dem Bahnhof als Begegnungsort mit verkehrsberuhigenden Ansätzen aufwerten.	3	Konzept Projektbezogen	Gemeinde Private Trägerschaften
6	Rainkanten, Steilböschungen, wertvolle Grünräume und gliedernde Terrassen vor Überbauungen freihalten.	3	Nutzungsplanung	Gemeinde

Für die grau hinterlegten Massnahmen besteht auf den folgenden Seiten jeweils ein detaillierter Beschrieb.



Umsetzung – Mobilisierung Wohnbauland

Ausgangslage

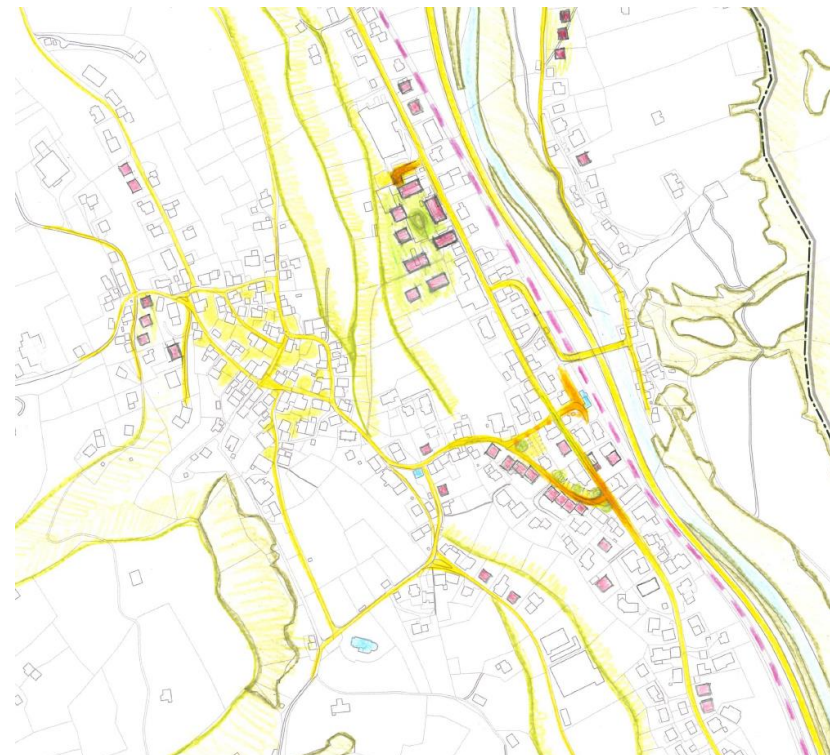
Die prognostizierte Bevölkerungszunahme bis 2030, bzw. 2040 kann grundsätzlich innerhalb der bestehenden Bauzone aufgenommen werden. Aufgrund der herrschenden Baulandhortung sind jedoch Massnahmen zu treffen.

Strategie

Die bestehenden Baulücken und Reserven werden bei Bedarf entsprechend den kantonalen Vorgaben einer Überbauung zugeführt (Baulandmobilisierung, Sicherung der Verfügbarkeit).

Massnahmen

Entsprechend der kantonalen Gesetzgebung erfolgt eine gestaffelte und priorisierte Mobilisierung der vorhandenen Baulücken nach raumplanerischen Kriterien. Diese werden in der Nutzungsplanung bezeichnet.



Umsetzung – Erweiterung Siedlungsgebiet

Ausgangslage

Mittel- bis langfristig sind aus Sicht der Gemeinde zur Gewährleistung eines attraktiven und diversifizierten Wohnangebots Erweiterungen des Siedlungsgebietes erforderlich. Dadurch soll die angestrebte Bevölkerungsentwicklung gemäss den Ausführungen unter «Bauzonenbedarf» mit unterschiedlich charakterisierten Wohngebieten unterstützt werden.

Strategie

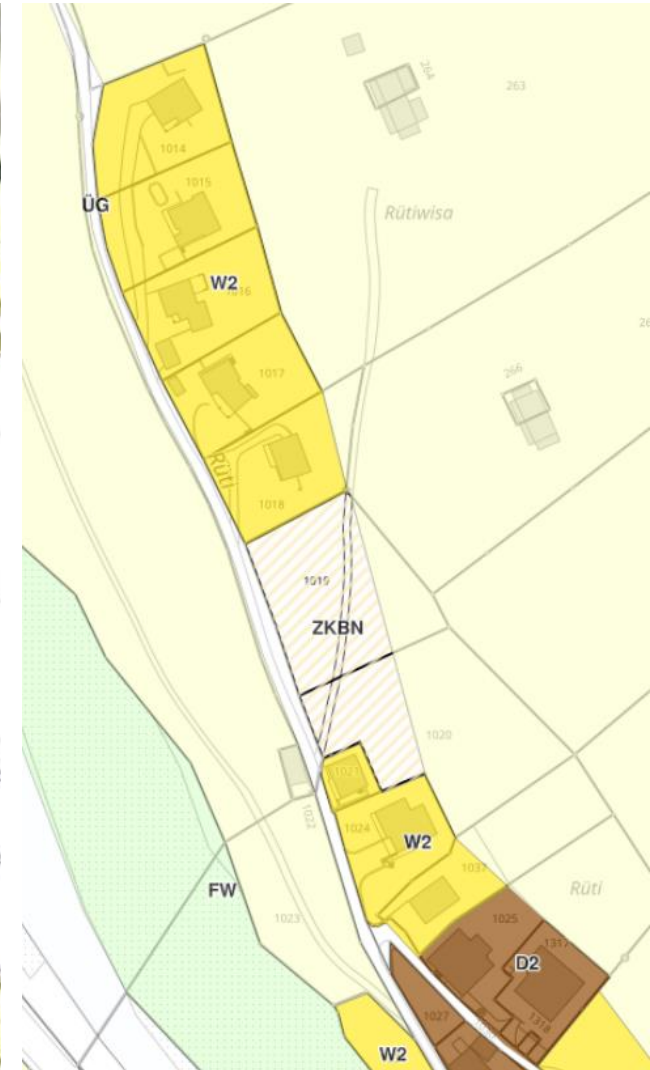
Die Siedlungserweiterung erfolgt differenziert. Es werden Grundstücke für Mehrfamilienhäuser als auch Einfamilienhäuser vorgesehen.

Die einzelnen Massnahmen stellen eine mögliche Entwicklungsrichtung dar, welche bei ausgewiesenem Bedarf angestrebt werden soll.

Massnahmen

1. Gebiet Rüti

Bei Bedarf erfolgt eine geringfügige Siedlungserweiterung in 2. Priorität im Gebiet Rüti. Die Haupteerschliessung erfolgt über die bestehende Erschliessungsstrasse Rüti. Die potenzielle Erweiterungsfläche beträgt rund 2000 m² für zwei bis drei EFH. Das Areal kann einfach einer Überbauung zugeführt werden, wird jedoch nur bei effektiver Nachfrage nach dem Standort realisiert.

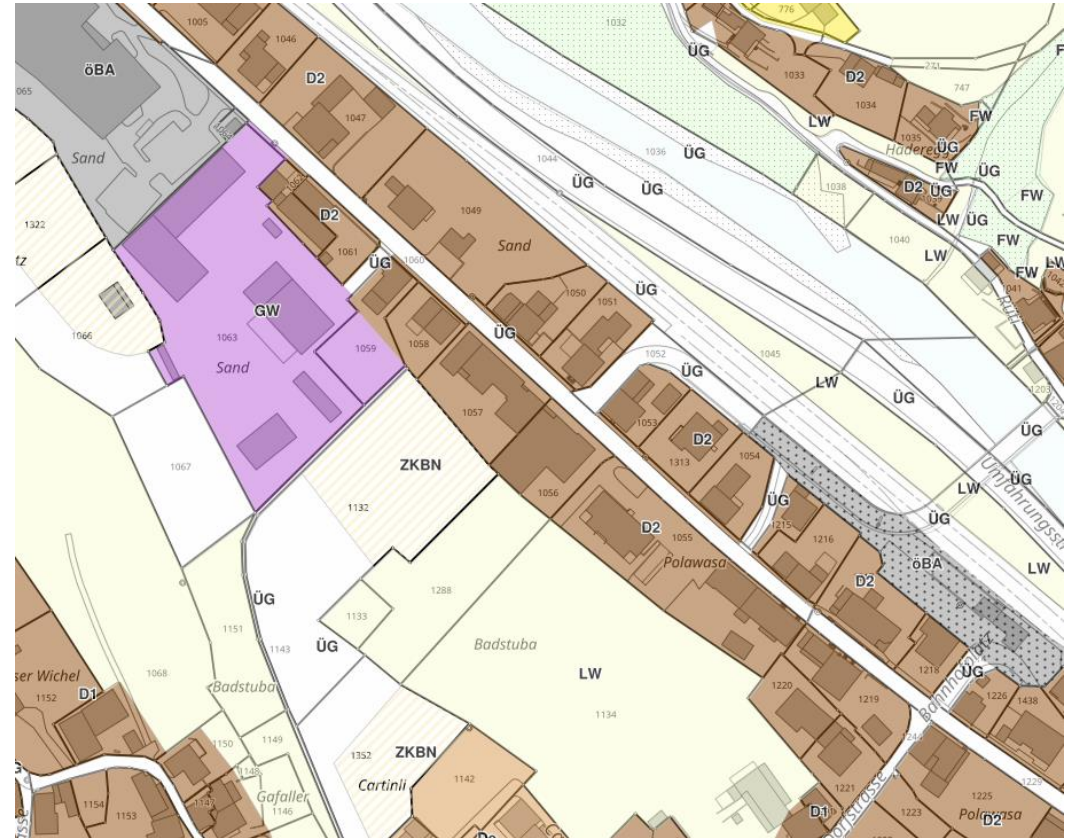


Umsetzung – Erweiterung Siedlungsgebiet

2. Gebiet Badstuba

Eine weitere mögliche Siedlungserweiterung, welche zudem etappiert erfolgen kann, liegt im Gebiet Badstuba. Kombiniert mit der Umstrukturierung des Areal Bordoli wird eine Anbindung an die bestehende Gesundheitsinfrastruktur geschaffen. Dadurch könnten Synergien im Sinne von Alterswohnen, zentrale Parkierung o.ä. erzielt werden. Auch unabhängig einer solchen Umstrukturierung besteht die Möglichkeit einer baulichen Nutzung an sehr gut erschlossener Lage, welche sich namentlich für MFH eignet. Die Entwicklung muss mittels qualitätssicherndem Verfahren erfolgen, welche nebst der Nutzung, der Gestaltung, Respektabstand zum Böschungsfuss im speziellen die Erschliessung klären.

Längerfristig ist eine zusätzliche Bebauung ab der Dorfstrasse denkbar.



3. Gebiet Rofliwies

Bei Bedarf erfolgt eine geringfügige Siedlungserweiterung in 2. Priorität im Gebiet Rofliwies. Die Haupterschliessung erfolgt über die bestehende Erschliessungsstrasse, abzweigend von der Bahnhofstrasse. Die potenzielle Erweiterungsfläche beträgt rund 1500 m² für zwei bis vier EFH. Das Areal kann einfach einer Überbauung zugeführt werden.

3. Gebiet Rofliwies



2. Gebiet Badstuba



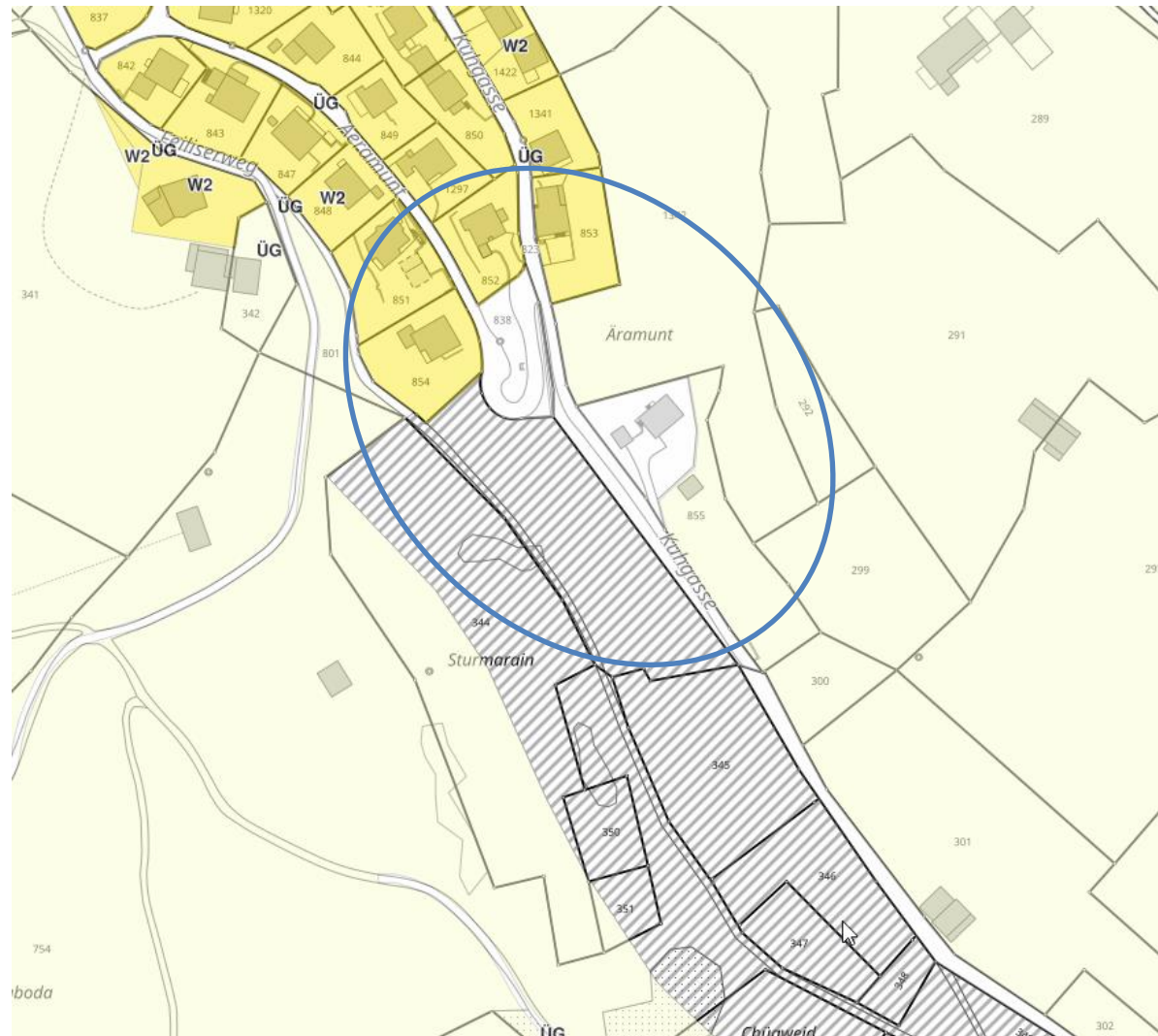
Umsetzung – Erweiterung Siedlungsgebiet

4. Gebiet Aeramunt / Sturmarain

Ebenfalls etappiert umgesetzt werden kann eine bereits seit längerer Zeit vorgesehene Erweiterung des Quartiers Aeramunt sowohl bis zur Hangkante nach Norden aber auch in Richtung Sturmarain nach Osten. Das Quartier Aeramunt könnte damit geringfügig für EFH an attraktiver Wohnlage erweitert werden.

Das Gebiet ist exponiert und im Kontext mit dem Ortsbild sorgfältig zu integrieren. Die Bebauung muss mittels eines qualitätssichernden Verfahrens erfolgen, um einerseits eine hohe Nutzung des Gebiets zu erzielen, andererseits einen guten Siedlungsabschluss zur Kulturlandschaft auszubilden. Wichtig dabei ist der Einbezug der Liegenschaft, welche heute abgesetzt vom Gebiet ausserhalb der Bauzone liegt.

Längerfristig ist eine Weiterentwicklung des Gebiets nach Osten denkbar.



Daten und Quellen

<i>Porträt (S. 3)</i>	Bundesamt für Kultur (1986/1990): Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) Clavuot, O. (2007): Jenaz, in: Historisches Lexikon der Schweiz
<i>Demografie (S. 4)</i>	Bundesamt für Statistik, BFS (2016): Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP) BFS (1990): Eidgenössische Volkszählung 1990
<i>Wirtschaft und Mobilität (S. 5)</i>	BFS (2011, 2015): Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT) BFS (2000): Eidgenössische Volkszählung 2000 BFS (2014): Pendlermatrix (STATPOP, AHV, STATENT) ARE (2013): ÖV-Güteklassen 2013, Hauptsaison
<i>Siedlung, soziale Infrastruktur und Versorgung (S. 6)</i>	Amt für Immobilienbewertung, AIB (2016): Angabe Umbaujahr aus Mutationen der Gebäudenummer geschätzter Gebäude BFS (2016): Gebäude- und Wohnungsstatistik BFS (2017): Leerwohnungszählung
<i>Bauzonenreserven und Bedarf (S. 7)</i>	ARE (2018): Richtplananpassung in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung (KRIP-S), Gemeinde-Datenblatt, UEB/BZK
<i>Grundlage Zeitschnitte (S. 10f)</i>	Bundesamt für Landestopografie swisstopo (1882 / 1933): Siegfriedkarte Bundesamt für Landestopografie swisstopo (1958 / 1979 / 2003 / 2017): Landeskarte 1:50 000
<i>Grundlage Strukturen (S. 12), Räumliche Analyse (S. 13), Strategien (S. 17-23) und Strukturbild (S. 24)</i>	Amt für Landwirtschaft und Geoinformation (2018): Amtliche Vermessung Kanton Graubünden Bundesamt für Kultur (1983): Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)
<i>Bilder (Titel, 9, 16, 20, 26, 30)</i>	Eigene Aufnahmen Stauffer und Studach Raumentwicklung AG
<i>Bilder (S. 3)</i>	Mittelholzer W (1923): Jenaz, ETHZ-Bibliothek Zürich, PDM LBS_MH01-00387 1